

概覽

我們為物業發展商，主要在香港從事工業大廈的物業發展，以進行出售或出租。我們的業務乃根據兩個主要業務分部營運：

- **物業發展**：發展工業發展用地、重建或升級（通過改建及加建工程）現有工業大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有經提高的資本值；及
- **物業投資**：投資具有良好資本升值潛力及租值的物業，並出租該等獲保留物業以產生可觀的經常性租金收入。

於收購工業發展用地及舊工業大廈等工業物業後，我們會(i)發展工業發展用地或重建工業大廈為工業大廈或商業大廈；或(ii)對現有工業大廈進行改建及加建工程，從而提高其資本值及租值。

為盡量提高我們物業的回報及令本集團取得更為穩定的收入流，視乎當時的市況，我們可能會出售部分物業，同時會保留部分物業以產生經常性租金收入。於展開物業重建或升級（通過改建及加建工程）前，我們可能會出租現有物業，從而在等待展開有關重建或升級工程時產生租金收入。於對物業項目完成物業重建或升級工程後，我們可能會按經提高的資本值變現物業或（倘有關物業具有良好資本升值潛力）按經上調的租金出租物業。因此，我們一般會保留我們相信具有良好資本升值潛力的已完成項目的停車位，並會將其出租以產生經常性租金收入。倘回報屬可觀，我們可能會考慮藉在市場上出售有關停車位，以變現其經提高的資本值。

憑藉本集團管理層的專業知識及經驗，自我們於二零一零年成立業務以來及於往績記錄期間，我們已完成一幢新建工業大廈（即天際中心，於二零一四年八月完成），並已成功提高其資本值，而我們亦於二零一三年六月開始興建另一幢新建工業大廈（即星星中心），並預期將於二零一六年第四季完成。鑒於(a)我們專注於工業及商業物業，物業發展項目的運作流程相似；通過實行天際中心及星星中心的物業項目，我們已累積有關識別及收購發展用地、取得建築前批准、項目規劃及設備（包括挑選及委聘建築及工程公司）、項目執行及監督（包括委聘承包商承接地基及上蓋結構建築工程）以及預售及市場推廣的經驗；(b)董事及高級管理層具有與我們的業務相關的專業知識及經驗；(c)我們已建立客戶及供應商網絡，故我們相信，我們具備必要資格且將能夠藉進行未來物業發展項目進一步發展本集團的業務。董事認為，天際中心及星星中心有助我們奠下在香港進行物業發展的立足點，尤其是在私人工業市場方面。天際中心及星星中心突顯我們在質素及設計方面的優勢，使我們在私人工業市場中作為具有視野及專業知識的物業發

業 務

展商脫穎而出。根據仲量聯行報告的資料，就發展私人工業市場而言，按自二零一一年起的已竣工物業總建築面積計，本集團排名第五位。

本集團於最後實際可行日期所持有的全部物業均用作工業用途。我們有意改裝裕豐物業及重建柴灣角物業為專注於工作室寫字樓的商業物業。我們的目標是分別於二零一六年第四季及第三季展開裕豐物業的物業升級工程及柴灣角物業的重建。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，本集團的收益分別為零、約611.8百萬港元及約78.7百萬港元。本集團按業務分部劃分的收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)
物業發展	—	—	611,765	100.0	73,513	93.4
物業投資	—	—	46	0.0	5,159	6.6
總收益	—	—	611,811	100.0	78,672	100.0

於往績記錄期間，我們的大部分收益均來自出售天際中心的已竣工工場單位，而相對小量的收益則為來自出租天際中心的若干停車位以及裕豐物業的若干樓層及停車位的經常性租金收入。

於二零一四年八月完成興建我們的首個竣工項目天際中心後，我們於二零一四年第三季及第四季交付天際中心的已售工場單位，而有關出售該等已售工場單位的收益乃於有關交付後根據相關會計準則確認。因此，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無錄得任何收益。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們分別自出售天際中心的若干已竣工工場單位產生收益約611.8百萬港元及約73.5百萬港元，佔我們於同期的總收益的約100.0%及約93.4%。我們亦於截至二零一四年十二月三十一日止年度自出租天際中心的若干停車位產生租金收入約46,000港元的收益，以及於截至二零一五年十二月三十一日止年度自出租天際中心的若干停車位以及裕豐物業的若干樓層及停車位產生租金收入約5.2百萬港元的收益。於二零一五年十二月，本集團訂立多份買賣協議，以向獨立第三方出售天際中心二樓的若干停車位，而有關銷售預期將分別於二零一六年十一月及二零一六年十二月完成。

於往績記錄期間，我們的溢利主要源自出售天際中心的工場單位。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，本集團分別錄得純利約0.2百萬港元、約196.1百萬港元及約37.1百萬港元。於同期，我們分別錄得投資物業公平值收益約5.1百萬港元、約12.0百萬港元及約16.4百萬港元。假設撇除有關公平值收益，本集團將於截至二零一三年十二

月三十一日止年度錄得經調整虧損淨額約4.9百萬港元，並於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度分別錄得經調整純利約184.1百萬港元及約20.7百萬港元，即仍然將能夠符合上市規則第8.05(1)(a)條項下的溢利規定。

展望將來，我們預期將會自出售星星中心的單位產生大量收益，而星星中心已售單位預期將於二零一六年最後一季至二零一七年第一季完成建造及交付，且由於我們預計我們來自租金（作為經常性收入來源）的溢利貢獻將因完成裕豐項目及柴灣角項目而有所增長，本集團將會獲得更為穩定的收入流。

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢為我們取得成功的關鍵，並對我們的未來發展而言不可或缺：

我們的物業發展項目均位於香港具有可觀發展潛力的地區

我們所採納的選址政策以策略性地挑選具有改善中或已改善基建及土地用途分區變動的地區為目標。我們識別具有可觀發展潛力的大廈及物業，而我們可從中完全運用最高准許地積比率及／或受惠於將土地用途由工業改為商業用途以獲得價值提升。為給予股東豐盛回報及奠定我們作為新建工業大廈及商業大廈物業發展商的市場地位，我們的物業發展項目均位於香港具有可觀發展潛力的地區，包括葵涌、荃灣及元朗。該等具有良好發展潛力的地區通常具有預計人口增長的特色，從而可因商業組群效應創造對發展項目的需要，以容納購物中心、商貿服務、中小型企业及其他設施，故推動對新建工業大廈及商業大廈的需求，而香港政府亦推行利好政策鼓勵創意產業及其他非污染工業成為香港的經濟動力。我們的物業發展項目的位置證明我們瞭解營運所在香港物業市場分部，使我們得以在物業市場識別具有發展潛力的未來用地。

(a) 葵涌

天際中心屬發展為新建工業大廈的已竣工物業發展項目，位於香港新界青山公路—葵涌段313號，地盤面積約達16,033平方呎。已售單位分別於二零一四年第四季及二零一五年完成建造及交付。星星中心為一項位於香港新界葵涌業成街18號的在建物業發展項目，將發展為一幢地盤面積約10,000平方呎的新建工業大廈。其預售已於二零一五年第三季進行，並預期將於二零一六年第四季完成建造。

葵涌為新界的傳統工業區，並已發展為具有住宅及商業用途的地區。根據規劃報告的資料，於二零一四年七月三十一日，葵涌工業大廈的整體空置率按建築面積計約為2.6%，顯示對該等工業大廈的需求一直殷切。

鑒於葵青區的人口不斷上升，對可為鄰近居民容納購物中心及其他設施的商業物業的需要不斷增加。隨著葵涌的大型購物中心及其他商業綜合大樓陸續完成，預期葵興、葵芳及大窩口等鄰近地區的消費者亦將受吸引到該區。多項位於葵涌的商業物業於過去十年已進行重建，包括位於葵興大連排道的甲級商業大廈九龍貿易中心（「九龍貿易中心」）。連接大連排道及星星中心所在的業成街的行人天橋建議將會興建。預期前往九龍貿易中心及葵興港鐵站的行人通道日後將會有所改善，故星星中心日後將便於接通鄰近的商業設施。預期該區將逐漸由傳統工業區轉型為包含寫字樓、購物中心及餐飲店的商業樞紐，以迎合鄰近區域的居民及消費者。鑒於香港政府的利好政策（如設計智優計劃、創新及科技基金及中小企業資助計劃），中小型企業及青年企業家物色寫字樓以發展非污染工業（包括生物科技、電子產品、環境保護、成衣）及物流業（如電子商貿及網上購物業務用貨倉）的需要不斷上升，從而推動對位於商業樞紐的新建工業大廈的需求。

(b) 荃灣

我們的柴灣角物業位於香港新界荃灣柴灣角街11至15號。其地盤面積為約16,313平方呎，並位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶。荃灣為傳統工業區，並已發展為具有住宅及商業用途的地區。柴灣角街則位於荃灣西端，並由工業及住宅區環繞。

根據規劃報告的資料，荃灣容納總建築面積約達2,045,599平方米的工業用地及工業大廈，按建築面積計算，於二零一三年十一月三十一日，荃灣的工業大廈整體空置率為約6.4%，而該等工業大廈的用途包括貨倉及倉庫、配套寫字樓及製造工場。

此外，政府政策有利於推廣創意產業，亦刺激了對「OU(B)」地帶土地的需求。根據仲量聯行報告的資料，香港政府於二零零九年動用合共300百萬港元成立創意智優計劃，旨在向香港有助發展及促進創意產業的倡議提供財務支持。發展蓬勃的創意產業（包括電影、音樂、設計、動畫、遊戲及數碼娛樂、印刷及出版）已令荃灣等多個地區的辦公室空間需求有所上升。

(c) 元朗

我們的裕豐物業位於香港新界元朗宏業南街22號。其地盤面積為約18,622平方呎，並位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶。元朗區為土地用途混合了住宅、工業及商業用途的地區。元朗位於新界西北部，於二零一四年的人口約達601,100人。

預期元朗人口將於二零二三年增加至約680,100人，而現時已落成、發展中或擬定發展的新單位約有18,200個。鑒於有關預期人口增長情況，存在對增加購物中心、學校及其他社區設施等基建及設施需求，以服務區內人口。

具備在香港爭取新項目及物色發展用地的能力

我們相信，我們作為專注於發展新建工業大廈的物業發展商的經驗使我們於爭取新項目及發展用地時具備強大競爭優勢。我們亦相信，我們的市場地位及行業認許主要歸功於我們集中於工商業大廈的清晰定位、精簡管理架構、物業發展項目的質素及我們對提供優質服務的承擔。

憑藉我們的專業知識及經驗，我們有信心能夠把握進行物業發展或舊工業大廈重建或升級的機遇，而該等大廈的原擁有人未必具有進行物業重建或升級所需的專業知識及經驗，且彼等未必具備進行該等項目所需的資金。

我們擁有經驗豐富而穩定的管理團隊，其商業觸覺極強，並可迅速回應市場需求

自我們於二零一零年成立業務以來，我們已建立饒富經驗及穩定的管理團隊，其由主席、執行董事兼行政總裁陳先生領導。陳先生在各式各樣的投資均具有廣泛經驗，並能在香港物業市場識別出相對上未獲佔據並有利可圖的分部。彼在多間香港及海外領先金融機構累積逾五年物業發展經驗及逾30年顧問及交易經驗。彼在資產管理及不同金融市場範疇(包括國際物業市場、外匯及債權證)的豐富經驗有助其建立廣大的業務聯繫及網絡，並發展出市場觸覺，而這將可指引本集團在市場識別趨勢及主調。除顧問及交易經驗外，彼亦擁有豐富的物業市場經驗。憑藉其多年資產管理及物業投資經驗，陳先生已發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，並因而負責協助本集團識別物業市場的主調及機遇。在其領導下，本集團已成功奠定作為專注於香港新建工業大廈及商業大廈的物業發展商的地位。

其他執行董事及高級管理層團隊由林先生、廖漢威先生及張慧璇女士組成，而彼等亦具備豐富行業經驗。執行董事林先生為註冊建築師，在香港及中國擁有逾25年房地產投資及發展經驗。其經驗涵蓋收購項目以及管理發展項目的設計及建造。於加入本集團前，彼曾擔任香港數個大型住宅及商業發展項目的項目發展主管，並負責監督物業發展項目，與其目前於本集團的角色（即監督所有物業發展項目）相關。其專業知識及經驗使本集團得以在不同業務範疇更臻完善，包括本集團的整體項目管理、業務方向、選址及項目發展策略。執行董事兼銷售及市場推廣主管廖漢威先生為饒富經驗的物業市場專家，擁有逾21年物業銷售經驗及逾三年物業發展行業經驗。於一九九五年至一九九九年及於二零零一年及二零零七年，彼亦在受僱於中原地產代理有限公司期間獲得多個獎項，以表彰其出色表現。彼對客戶喜好、市場推廣策略及定價戰略方面的淵博知識及觸覺以及在房地產市場的廣大網絡，亦促進本集團推行市場推廣項目、銷售及廣告活動。本集團高級管理層成員李立人先生及簡志聰先生分別擁有逾14年物業發展、建築、樓宇及建造行業經驗及逾18年物業發展、工料測量及項目管理領域的經驗。我們相信，我們對香港物業市場的觸覺使我們得以規劃及交付切合目標客戶需要的物業。我們亦於二零一三年二月為期少於兩個星期的預售期內迅速售出天際中心的大部分工場單位。除將於本集團認為合適時出售的停車位及三個街道層單位外，我們成功於二零一五年第三季為期少於三個星期的預售期內售出星星中心的所有單位。執行董事兼公司秘書張慧璇女士具有約20年會計及財務管理經驗，並擁有財務管理、會計、內部監控及企業規劃方面的豐富經驗。

有關管理層團隊的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。管理層團隊的視野將繼續在建立我們日後的業務及加強我們的品牌認許方面扮演關鍵角色。

有效項目管理及嚴謹質量監控

我們擁有精簡的管理層團隊，其中七名成員為我們的核心管理層。緊密聯繫的管理層團隊使我們擁有簡化的決策過程及高效的項目管理。我們緊密管理及監察物業發展的每個階段，而我們相信這促成高效項目管理，尤其是在設計管理及成本控制方面。嚴謹質量監控及有效項目管理使我們能更為集中於發展項目的關鍵範疇，此亦反映於我們的發展及建築設計的質素。

我們透過招標流程篩選承包商，從而對建築工程質素進行嚴謹監控，而於挑選過程中會考慮彼等的往績表現、工藝質量、建議交付時間表及投標價。我們於往績記錄期間委聘的大部分主要承包商均擁有ISO9001、ISO14001及／或OHSAS 18001等行業認證。

我們相信強調簡化決策過程就高效項目管理而言乃屬不可或缺。我們就潛在收購機會進行頻密市場研究，並實行發展計劃以為項目創造長期價值。我們謹慎地評估發展項目的長期潛力，包括其位置、交通連繫、項目規模(包括最高准許地積比率)、進行改建及加建工程的合適性、未來增長機會及其在長遠上抵禦競爭威脅的能力。我們的估值評估有條不紊，且捨棄我們相信回報在長遠上未必可觀的機會。舉例而言，我們已成功通過天際中心及星星中心等重建項目提升物業組合的價值。我們高效及饒富經驗的項目管理能力亦具有專注於物業升級及把握市場趨勢產生的機會等特點。

我們已經與地產代理建立業務關係，並已藉以收購優質物業進行重建及投資

自於二零一零年成立業務以來，我們已在管理層認為合適時收購優質物業以進行重建及投資，並已經與多名地產代理建立業務關係，其可接洽可供出售的優質物業以及物業的潛在買家及租戶。我們相信，該等地產代理能夠了解我們的喜好及物業投資策略。我們相信，我們與龐大地產代理網絡的關係使我們得以提早接洽可供出售的優質物業，並按具競爭力的價格收購該等物業，以及就我們的物業延伸接觸多名潛在買家及租戶。

我們的業務策略

繼續尋求位於具有可觀發展潛力地區的物業發展機會

我們力求藉發展或重建或通過進行改建及加建工程而升級物業發展項目提升物業的長期價值。為達到此目的，我們將會繼續挑選具有可觀發展潛力的用地。我們將會繼續從事我們相信其將具備成為當地週邊主要商業及工業去處所需的合適規模、用途組合及交通連結的發展項目。

我們擁有三個進行中的發展項目(即星星中心、裕豐項目及柴灣角項目)，而該等項目將會為本集團創造價值。星星中心現時在建中，而其全部284個單位(除三個街道層單位及停車位外)已於二零一五年第三季進行預售。我們預期其將於二零一六年第四季竣工。另外，我們計劃於二零一六年下半年展開其中兩個物業發展項目(即裕豐項目及柴灣角項目)的建築工程。

裕豐項目將涉及對裕豐物業進行改建及加建工程，而該物業現時為建築面積達93,100平方呎的10層高大廈，樓齡已超過30年。此現有大廈預期將改裝為主要由工作室寫字樓組成的多用途商業大廈，用作診所、補習中心、音樂工場、餐廳及康樂中心等商業服務，以提供週邊一般需要的服務。我們預期將裕豐物業的物業用途由工業用途改為商業用途，並就該物業進行改建及加建工程以提升其價值。有關裕豐項目狀況的詳情，請參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」。

柴灣角項目將涉及將政府契約項下的土地用途由工業用途改為商業用途、拆卸一幢現有三層高工業大廈及發展一幢設有平台的20層高辦公室大樓，以作寫字樓及商業服務的混合用途。預期於完成柴灣角項目後，該商業大廈的建築面積將會增加至154,973平方呎，包括一幢20層高的辦公室大樓、平台店舖、餐廳及停車位，而原有三層高工業大廈的建築面積則為40,979平方呎，致使該物業的地積比率以至價值大幅提升。有關柴灣角項目狀況的詳情，請參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」。

就時間而言，鑒於星星中心預期將於二零一六年第四季交付及柴灣角項目預期將於二零一九年第三季完成，視乎整體市況及商業磋商的結果，我們的策略為就潛在物業發展項目收購新發展用地，務求增加物業組合內的項目數目。作為中小型物業發展商及由於物業發展業務的資本密集性質，於初期業務發展階段，我們採取相對審慎的方針，於同一時間僅承接一個項目（即天際中心，繼而為星星中心）。經通過成功完成一個項目並順利執行另一個項目（於二零一六年年底接近完成）獲得經驗後，董事相信，我們已做好準備採取更為積極的方針，可在同一期間內展開兩個項目（即柴灣角項目及裕豐項目）。我們現正於同一時間處理三個項目（即星星中心、柴灣角項目及裕豐項目），而鑒於星星中心預計將於二零一六年年底完成，我們擬收購及發展額外項目。

我們的做法一直為約於每兩年完成一個物業發展項目，而鑒於手頭的資金規模及項目數目，我們擬收購及發展一個至兩個額外項目，從而增加於同一時間的進行中項目數目，以縮短項目完成之間的時間差距並因而理順收益週期，以及支持本集團業務的長遠擴充。

於上市後，我們計劃收購一至兩個與我們曾進行者相似的新發展用地。我們正積極物色及評核合適發展用地，藉以補充備用項目。由於香港新建工業大廈及商業大廈的需求不斷上升但供應短缺，董事對香港工業及商業物業市場的前景抱持信心。董事相信，葵涌（天際中心及星星中心所在地）、屯門、粉嶺及荃灣等地區均存在合適發展用地的潛在收購目標。尤其是，我們已自行進行市場調查，並注意到市場上目前存在不少於八幅處於我們的預算範圍之內而我們相信具有可觀發展潛力的潛在收購目標發展用地。根據

業 務

市場資料，該等潛在收購目標發展用地現時均在市場上公開發售，並為位於葵涌、屯門、粉嶺或荃灣的空置用地或具有樓齡約27至55年的工業大廈的發展用地。

該等潛在目標的預期收購價介乎約80百萬港元至500百萬港元。該等潛在目標發展用地均位處「工業」或「OU(B)」地帶之內，而我們擬將新發展用地發展為新建工業大廈或商業大廈(視情況而定)。

我們擬分配70%的全球發售所得款項淨額用作在香港收購合適發展用地，藉以就物業發展業務補充備用項目。有關我們未來發展計劃的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。於上市後，應付董事款項約190.0百萬港元將會資本化。下表載列我們用作收購合適發展用地的預期可供動用資金，僅供說明用途：

	概約百萬港元	附註
用作收購新發展用地的70%全球發售估計所得款項淨額	47.5	(1)
用作收購新發展用地的估計可供動用銀行融資	<u>213.8</u>	<u>(2)</u>
於上市後的估計可供動用資金總額	261.3	
將藉質押將予收購發展用地抵押的項目特定貸款 . . .	261.3	(3)
用作收購新發展用地的估計最高可供動用資金總額 . .	522.6	(3)

附註：

- (1) 假設發售價定於1.62港元(即指示性發售價範圍的中位數)，全球發售估計所得款項淨額將為約67.9百萬港元，當中假設概無行使超額配股權。我們相信，所得款項淨額將使我們得以收購更多發展項目及／或規模更大的發展項目。
- (2) 於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430百萬港元的銀行融資，其可供於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事款項約達383百萬港元，其中約193百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還，而其餘款項約190百萬港元將於上市後資本化。於二零一六年四月三十日，應付關聯公司款項約23.2百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還。因此，預期上述銀行融資的未動用金額達213.8百萬港元將可於上市後供用作(其中包括)收購潛在發展用地。
- (3) 與香港金融管理局接納的物業項目貸款最高風險(「最高風險」)相符，董事預期，未來發展用地的用地收購成本之50%將由以已收購發展用地質押作抵押的項目指定貸款撥支，而餘下50%則將會由本集團的其他可供動用資金撥支。按照以上基準及於此情況下，董事估計，我們將能以總收購價不超過522.6百萬港元收購合適發展用地。就未來收購發展用地而言，我們計劃藉以已收購發展用地質押所抵押的項目特定按揭貸款撥支50%的用地收購成本(符合最高風險)，並將將本集團的其他可供動用資金撥支其餘50%。董事認為有關方法與行業慣例相符。

根據上述全球發售所得款項淨額的估計金額、估計可供動用銀行融資約213.8百萬港元及根據最高風險而預期來自銀行的外部額外資金(統稱「該資金」)，董事確認，該資金與我們目前的潛在收購目標發展用地及我們於往績記錄期間所收購的發展用地的預期收購價格範圍(即天際中心為56.5百萬港元、星星中心為162.8百萬港元、柴灣角物業為173百萬港元及裕豐物業為430百萬港元)相符。誠如上文所述，我們的潛在目標預期收購價介乎約80百萬港元至500百萬港元。因此，本集團將具有更多項目規模選擇，並將能夠以不超過約522.6百萬港元的總收購價收購至少一至兩個合適發展用地。

於上市後，我們致力於本集團業務的長遠擴充及發展。誠如上文所說明，我們訂有長期策略及未來計劃，藉收購更多合適發展用地持續擴充備用項目。董事相信，收購新項目將藉重新投資來自現有項目的累計溢利，使本集團得以維持手頭重建項目的順暢及持續流動、擴大我們的營運規模及增加未來項目數目。根據規劃報告的資料，於二零一四年四月三十日，約48.9%或233幢樓宇的樓齡為30年或以上，以及約45%或214幢樓宇的樓齡為介乎15至29年之間。大量舊工業大廈均屬於單一業權並處於差劣維護狀況，適合作重建或物業升級，而現有擁有人未必具備必要資金或意欲如此行事。董事相信，通過上市，本集團將能把握更多由大量潛在發展用地帶來的機會，藉以進行長遠發展。

根據仲量聯行報告的資料，於二零一五年十二月三十一日，現有工業大廈總存量的建築面積達260百萬平方呎。此外，根據規劃報告的資料及於二零一四年四月三十日，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年或以上、約45%或214幢大廈的樓齡為介乎15至29年之間及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，且僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。眾多舊工業大廈均屬於單一業權，並處於適合進行重建或改建及加建的差劣維修狀況。該等大廈均為我們的潛在收購目標。董事相信存在大量潛在發展或重建用地可供我們選擇。我們擬物色位於其他具有增長潛力地區的潛在發展用地，如屯門、觀塘及九龍灣。根據仲量聯行報告的資料，在已改劃的「工業」用地中，有68%已改劃為「OU(B)」，而九龍共14個都會區的若干工業用地已獲改劃為「OU(B)」。部分該等地區(如九龍觀塘、九龍灣、油塘及新蒲崗)乃分類為第一批改劃區，突顯該等地區具備龐大的重建及增長潛力。第二批及第三批改劃區包括新界屯門、粉嶺、上水及沙田以及九龍西南部，而董事亦認為該等地區為本集團提供充裕未來發展用地收購目標。

當出現潛在收購機會時，我們會到訪潛在發展用地，以檢驗潛在物業及土地的狀況以及週邊環境及鄰近基建，並在適當時進行進一步可行性研究。我們將會繼續利用在物業行業的廣泛經驗物色及把握市場機會，藉以盡量提高溢利。我們可自行承接物業發展項目或通過與同樣身為物業發展商的合適夥伴以適當合作形式協作進行物業發展，藉以

進一步擴充我們的項目基礎及擴大我們的物業組合。視乎整體市況及商業磋商的結果，我們的目標為於二零一六年年末或二零一七年上半年額外收購一至兩個物業發展項目以補充備用項目。於最後實際可行日期，我們未有識別任何特定收購目標，亦未有就收購任何潛在發展用地訂立任何正式協議。

我們立足於新建工業大廈及商業大廈市場，而其需求屬穩定

(A) 就新建工業大廈而言

根據規劃報告的資料，於二零一四年，指定作工業用途及其他用途的物業的平均空置率分別為約3.5%及6%。製造及生產行業等傳統工業用途以至其他非污染工業的各式各樣經濟活動均仍然對工業樓面空間具有持續需要。

根據規劃報告的資料，於二零一八年、二零二三年及二零四一年，工業樓面空間的估計不足額分別約達一百萬平方米、三百萬平方米及10百萬平方米。我們相信，工業物業需求的預期增長將會成為工業樓面空間租金及售價表現的強勁推動力。我們相信，本集團作為私人工業市場市場業者的定位符合市場狀況及政府政策。舉例而言，為把握工業蓬勃的需求，天際中心及星星中心等現代化及時尚新建工業大廈已吸引包括非污染工業在內的多個工業領域。

(B) 就商業大廈而言

多項因素帶動對商業大廈的需求。根據仲量聯行報告的資料，需求主要來自(i)中小型企业，如意圖藉將其寫字樓由黃金寫字樓地點搬遷至更便宜的地區以盡量減低營運成本的貿易公司；(ii)物流業的持續擴張亦帶動對寫字樓空間的需求，尤其是工作室寫字樓特別適合物流公司，原因是該等公司要求便宜的寫字樓空間以設立其後勤辦公室；(iii)創業產業(如電影、音樂、設計、漫畫、動畫、遊戲及數碼娛樂)的營運商對工作室寫字樓的需求。預期創業產業將於未來數年持續增長，而其對小型及便宜寫字樓空間的需求將維持強勁。工作室寫字樓亦日漸更為吸引投資者，乃主要由於一筆過款項要求較低所致；及(iv)週邊的其他配套服務，如補習中心及醫療診所。我們相信，裕豐項目將能夠把握元朗住宅發展項目不斷增加的趨勢，其將產生對該區或附近的商業物業的需求，故裕豐項目項下將予發展的商業大廈預期將會獲得市場需求吸收。同樣地，由於荃灣在建及規劃中新住宅項目所產生的預期人口增長，我們相信重建柴灣角項目將可迎合週邊對商業服務的市場需求。

繼續加強我們的品牌名稱

我們力求專注於提供優質、時尚設計及優質售後服務的物業，藉此進一步延伸接觸潛在客戶及提高我們的市場聲譽。

我們力求通過增加市場推廣舉措及加強我們在工業物業行業內的知名度，持續推廣我們的「The Star」品牌，如主辦客戶活動以及參與物業展覽及廣告活動。我們亦預期於日後為目標客戶設立會籍計劃，並加強向彼等提供增值服務，如就彼等日後的採購提供額外折扣。我們於節慶期間發送紀念品或禮券，務求與彼等維持良好客戶關係。我們相信，該等市場推廣及宣傳策略將有助提升目標客戶群對我們品牌的關注程度，並提高我們的品牌形象及增進客戶忠誠度。

我們的業務模式

我們的業務乃根據兩個主要業務分部營運：

- **物業發展**：發展工業發展用地、重建或升級（通過改建及加建工程）現有工業大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有經提高的資本值；及
- **物業投資**：投資具有良好資本升值潛力及租值的物業，並出租該等獲保留物業以產生可觀經常性租金收入。

於往績記錄期間，我們營運物業發展業務以作為主要業務分部，且我們的大部分收益均產生自物業發展業務，而其餘部分收益則來自物業投資業務。展望將來，我們預期，當我們於完成裕豐項目後開始自其產生租金收入時，來自物業投資業務的收益將會增加。

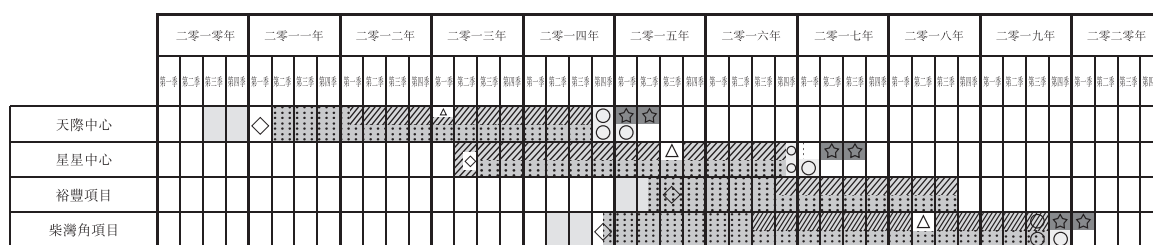
於收購工業發展用地及舊工業大廈等工業物業後，我們會(i)發展工業發展用地或重建工業大廈為工業大廈或商業大廈；或(ii)對現有工業大廈進行改建及加建工程，從而提高其資本值及租值。

為盡量提高物業回報及令本集團取得更為穩定的收入流，視乎當時的市況，我們可能會主要通過我們委聘的地產代理出售部分物業，同時會保留部分物業以產生經常性租金收入。於展開物業重建或升級（通過改建及加建工程）前，我們可能會出租現有物業，從而產生租金收入。於對物業項目完成物業重建或升級工程後，我們可能會按經提高的資本值變現物業或（倘有關物業具有良好資本升值潛力）按經上調的租金出租物業。因此，我們一般會保留我們相信具有良好資本升值潛力的已竣工項目的停車位，並會將其出租以產生經常性租金收入。倘回報吸引，我們可能會考慮藉在市場上出售有關停車位以變現其經提高的資本值。

物業發展

我們自出售物業獲取此分部的收益，而物業乃經已進行物業發展。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們自物業發展產生的收益為零、約611.8百萬港元及73.5百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約100.0%及93.4%。中小型物業發展商(包括本集團)一般藉補充項目的方式，就物業發展模式採納系統化方針。受限於相對上有限的財務資源，中小型物業發展商並無累積大量發展用地。該等發展商傾向在同一時間內專注於一個或少量發展項目，並僅在具備充裕財務資源(例如銀行融資以及於償還現有項目貸款所產生的建築成本後自出售物業所得的溢利)時方會收購新項目以進行發展。建築成本可部分由預售現有項目所產生的現金流量及可供動用銀行貸款撥支。根據此業務模式，中小型物業發展商將一般(i)在進行現有項目時開始物色新發展用地；及(ii)於已經識別融資來源後收購新發展用地。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」。

以下載列本集團於往績記錄期間及直至二零二零年就發展項目所實行的系統化方針：



圖例

- 挑選項目
- ◇ 收購土地／物業
- 項目規劃及設計
- 項目執行及監督
- △ 預售
- 完成銷售及交付物業
- ☆ 售後服務

	天際中心	星星中心	裕豐項目	柴灣角項目
挑選項目	二零一零年第三季至第四季	二零一三年第一季至第二季	二零一五年第一季至第二季	二零一四年第二季至第三季
收購土地／物業 . . .	二零一一年二月	二零一三年六月	二零一五年七月	二零一四年十一月
項目規劃及設計 . . .	二零一一年第一季至二零一四年第三季	二零一三年第三季至二零一六年第四季	二零一五年第二季至二零一八年第三季(預期)	二零一四年第四季至二零一九年第三季
項目執行及監督 . . .	二零一二年二月至二零一四年八月	二零一三年六月至二零一六年第四季(預期)	二零一六年第四季至二零一八年第三季(預期)	二零一六年第三季至二零一九年第三季(預期)
開始預售	二零一三年二月	二零一五年九月／十月	不適用(附註1)	二零一八年第二季(預期)
佔用許可證	二零一四年八月	二零一六年第四季(預期)	不適用(附註2)	二零一九年第二季(預期)

業 務

	天際中心	星星中心	裕豐項目	柴灣角項目
完成銷售及交付物業	二零一四年第四季至 二零一五年第一季	二零一六年第四季至 二零一七年第一季 (預期)	不適用(附註1)	二零一九年第三季至 第四季(預期)
售後服務	二零一五年第一季至 第二季	二零一七年第二季至 第三季(預期)	不適用(附註1)	二零一九年第四季至 二零二零年第一季 (預期)

附註：

1. 裕豐物業目前被分類為我們的投資物業。
2. 由於裕豐物業為正進行改建及加建工程的現有大廈，故將不會發出佔用許可證。

於往績記錄期間，本集團維持持續項目流動，其乃配合本集團的財務能力及現金流量模式。董事擬藉再投資來自現有項目的累計溢利，以擴充我們的營運規模及增加未來項目數目。於往績記錄期間，本集團已於二零一四年八月完成一個物業發展項目，即天際中心。目前，我們擁有三個進行中的發展項目(包括星星中心、裕豐項目及柴灣角項目)，於完成發展後的總預期建築面積為約343,040平方呎。於最後實際可行日期，星星中心已經完成封頂，且我們正安裝幕牆。柴灣角項目及裕豐項目的設計及規劃工作均已展開，而其建築工程分別計劃於二零一六年第三季及第四季展開。有關裕豐特別豁免申請及柴灣角契約修訂申請的詳情及狀況，請分別參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」及「我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」各段。鑒於我們就選擇發展項目的選擇性方針以及我們有關出售天際中心及預售星星中心的經驗，我們能夠取得現金流入以應付我們的營運開支及撥支收購。有關我們的現金流量及流動資金狀況的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

董事相信，以上方針將會繼續有利於我們日後的業務增長，而本集團預期將以累計溢利及全球發售所得款項淨額進一步擴大其發展項目組合。

我們一直積極探索潛在發展項目的機會，而我們將在合適目標出現時收購額外發展用地以作未來發展。根據差餉物業估價署的資料，於二零一五年十二月三十一日，現有工業大廈總存量的建築面積達260百萬平方呎。此外，根據規劃報告的資料，於二零一四年四月三十日，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年或以上、約45%或214幢大廈的樓齡為介乎15至29年之間及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，且僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。眾多舊工業大廈均屬於單一業權，且處於適合進行重建或物業升級的差劣維護狀況，而現有擁有人未必擁有進行物業發展或升級所需的資金或意欲。該等大廈均為我們的潛在收購目標。董事相信存在大量潛在發展用地可供我們選擇。

董事認為，本集團的業務可持續進行，理由如下：

- (a) 於往績記錄期間，本集團已完成發展一幢新建工業大廈（即天際中心）及開始興建星星中心，並自往績記錄期間開始維持持續項目流動，配合本集團的財務能力及現金流量模式，而物業發展項目的建築成本乃全數以銀行貸款撥支，或部分由銀行貸款及部分由預售所得款項撥支；
- (b) 根據仲量聯行報告的資料，非污染工業近來持續取替傳統工業，而其可能會傾向選擇具有寫字樓環境的較高標準工業大廈而非使用率不足者。此外，根據仲量聯行報告的資料，對位於非CBD的商業大廈的需求仍然殷切，並主要來自(i) 中小型企業，如意圖藉將其寫字樓由黃金寫字樓地點搬遷至更便宜的地區以盡量減低營運成本的貿易公司；(ii) 物流業的持續擴張亦帶動對寫字樓空間的需求，尤其是工作室寫字樓特別適合物流公司，原因是該等公司要求便宜的寫字樓空間以設立其後勤辦公室；(iii) 創業產業（如電影、音樂、設計、漫畫、動畫、遊戲及數碼娛樂）的營運商對工作室寫字樓的需求。預期創業產業將於未來數年持續增長，而其對小型及便宜寫字樓空間的需求將維持強勁。工作室寫字樓亦日漸更為吸引投資者，乃主要由於一筆過款項要求較低所致；及(iv) 週邊的其他配套服務，如補習中心及醫療診所。因此，董事認為，彼等已制訂合適業務策略針對該等市場；
- (c) 星星中心預期將於二零一六年第四季竣工，估計總發展成本（不包括融資成本）為約485.1百萬港元，而星星中心的全部284個單位（除三個街道層單位及停車位外）已經進行預售，且預期將於完成建造及交付星星中心的已竣工單位後自出售星星中心的單位取得收益金額約714.1百萬港元；
- (d) 誠如本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」所載，我們已策略性地挑選位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶的裕豐物業，其鄰近港鐵站且便於通達公共交通，並毗鄰人煙稠密的元朗住宅樞紐。我們預期將就裕豐項目進行的升級工程（通過改建及加建工程）將會於其完成後為裕豐物業帶來資本值及租值提升。我們已就裕豐項目獲授銀行貸款融資達170百萬港元，預期可主要涵蓋其估計未來建築成本。基於元朗的商業物業稀少，且預計對商業物業有所需求以迎合對購物中心、餐廳、補習中心及其他社區設施的需要，我們相信，經升級的裕豐物業將於完成物業升級工程後備受市場歡迎，而我們將能夠

按經上調的租金出租裕豐物業的單位，並於投資期間內享有資本升值。有關裕豐特別豁免申請的詳情及狀況，請參閱本節「我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」一段；

- (e) 誠如本節「我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」所載，我們已策略性地挑選位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶的柴灣角物業。我們預期將柴灣角物業由現時建築面積約40,979平方呎的三層高工業大廈重建為建築面積約154,973平方呎的20層高辦公室大樓連同平台店舖、餐廳及停車位，將會致令物業的地積比率以至價值大幅增加。柴灣角物業的估計總建築成本(不包括融資成本及地價)為約599.7百萬港元，並預期將(i)部分以我們將取得的銀行貸款及(ii)部分以我們內部產生的資金(包括預售柴灣角項目的所得款項)撥支。我們現時有意於完成重建後變現該等寫字樓單位，並出租街道層單位及停車位以獲取租金收入。經考慮到區內對商業寫字樓空間的預計需求及附近可資比較物業的當前市場價格後，我們相信，柴灣角項目將備受市場歡迎，而我們將能夠按經提高的資本值變現柴灣角項目的單位，並因而將有利可圖；
- (f) 憑藉本集團管理層的專業知識及經驗，且鑒於香港存在充裕具有重建潛力的舊工業大廈存量所創造的市場機遇，加上原擁有人未必具備進行物業發展或升級工程所需的資金或意欲，我們相信，我們將能夠以已竣工項目銷售所得款項及銀行借貸，獲取配合我們的業務策略的其他潛在發展用地，以供進行未來發展；及
- (g) 誠如本節「我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」所述，根據仲量聯行報告的資料，儘管住宅物業購買價近期已溫和下跌，由於位於非CBD地區的新建工業大廈及商業大廈的供應短缺，私人工業及工作室寫字樓市場一直維持穩定。倘香港物業市場整體出現任何重大不利變動，我們可延遲相關發展計劃至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市場狀況，以制訂及(如有需要)調整我們的發展計劃，從而配合市場狀況。鑒於前述情況，我們認為，香港住宅物業市場近期的溫和下跌將不會對本集團的發展計劃造成任何重大影響。

有關我們的未來計劃及所得款項用途的詳情，請參閱本節「我們的業務策略」及本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

物業投資

我們投資於具有良好資本升值潛力及租值的投資物業，並出租所保留的有關物業以產生經常性租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們自物業投資產生的收益為零、約46,000港元及約5.2百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約0.008%及約6.6%。

於往績記錄期間，我們收購裕豐物業作為其中一項投資物業，藉以獲取租金及資本收益。於最後實際可行日期，裕豐物業為一幢工業物業，而我們擬將其改裝為一幢商業大廈，以就裕豐項目獲取未來租金及資本收益。

我們的物業組合

我們的物業組合包括香港的工業物業，當中包括星星中心、裕豐物業、柴灣角物業以及天際中心的若干未售工場單位及天際中心停車位。於二零一六年四月三十日，我們的物業組合的總建築面積為約139,191平方呎，而物業估值師作出的估值為約13億港元。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

下表載列我們於二零一六年四月三十日的物業組合詳情：

	於二零一六年 四月三十日的 建築面積 (平方呎)	於二零一六年 四月三十日的 獨立估值 (百萬港元)	狀況／性質
投資物業			
天際中心 天際中心地下及1樓的 20個停車位	不適用 (附註)	28.7	現時出租予多名獨立第三方
星星中心 星星中心地下及一樓的 19個停車位	不適用 (附註)	23.4	在建中
裕豐物業	93,100	473.0	發展中，現時出租予多名獨立第三方
待售物業			
天際中心 天際中心2樓的 10個停車位	不適用 (附註)	13.2	現時出租予多名獨立第三方，並已根據於二零一五年十二月訂立的多份買賣協議訂約出售，且有關出售預期將於二零一六年十一月及二零一六年十二月完成
天際中心6樓、12樓、 23樓、25樓及28樓的六個 工場	5,112	26.0	六個工場單位仍然未售

業 務

	於二零一六年 四月三十日的 建築面積 (平方呎)	於二零一六年 四月三十日的 獨立估值 (百萬港元)	狀況／性質
投資物業			
星星中心 284個單位	不適用	576.0	在建中，預售所有單位(除停車位及三個街道層單位)
柴灣角物業	40,979	193.0	發展中，現時出租予多名獨立第三方
	139,191	1,333.3	

附註：停車位概無應佔建築面積。

以下地圖顯示我們於最後實際可行日期的物業發展項目(包括天際中心(於往績記錄期間已竣工的物業發展項目)、星星中心(在建項目)、裕豐項目及柴灣角項目(發展中項目))的地理位置：



我們的業務

我們的物業發展業務

我們擁有一項已竣工物業發展項目天際中心(總建築面積為152,254平方呎)、一項在建物業發展項目星星中心(總預期建築面積為94,967平方呎)及另一項發展中項目柴灣角項目(總預期建築面積為約154,973平方呎)。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，來自我們的物業發展業務的收益為零、約611.8百萬港元及約73.5百萬港元，佔我們的總收益的零、約100.0%及約93.4%。

業 務

下表載列我們的四個發展項目於二零一六年四月三十日的詳情：

項目名稱	地址	於完成發展後 的物業類別	就發展 而收購相關 物業的日期	地盤面積 (平方呎)	於完成 發展前的 建築面積 (平方呎)	本集團 所持其餘	
						已售單位 應佔的 建築面積 (平方呎)	未售單位 應佔的 建築面積 (平方呎)
天際中心	香港新界荃灣 青山公路—葵涌段 313號	新建工業大廈	二零一一年 二月	16,033	— (附註1)	147,142	5,112
星星中心	香港新界荃灣 葵涌業成街18號	新建工業大廈	二零一三年 六月	10,000	44,564 (附註2)	—	—
裕豐項目	香港新界元朗 宏業南街22號	商業大廈 (工作室寫字樓)	二零一五年 七月	18,622	93,100	—	—
柴灣角項目	香港新界荃灣 柴灣角街11至15號	商業大廈 (工作室寫字樓)	二零一四年 十一月	16,313	40,979	—	—
					134,079	147,142	5,112

附註：

1. 就天際中心重建項目所收購的工業物業為一幅空置發展用地，故並無建築面積。
2. 此乃原有大廈的建築面積，其於興建星星中心前被拆卸。
3. 天際中心的大部分單位已經出售，故並無整幢天際中心的獨立估值。於二零一六年四月三十日，六個工場單位仍為未售，其於二零一六年四月三十日的估值為26.0百萬港元。
4. 裕豐物業的總建築面積將於完成裕豐項目前後維持不變，而該項目涉及進行現有物業的改建及加建工程。
5. 裕豐物業被分類為我們的投資物業。
6. 於二零一六年四月三十日，星星中心所有單位已售出(除泊車位及三個地面單位外)惟尚未交付。

業 務

在 建 中 預 期 建 築 面 積 (平 方 呎)	未 來 發 展 用 已 撥 劃 建 築 面 積 (平 方 呎)	於 完 成 相 關 項 目 後 的 總 建 築 面 積 (平 方 呎)	我 們 於 二 零 一 六 年 四 月 三 十 日 持 有 單 位 數 目	實 際 / 預 期 項 目 執 行 及 監 督 日 期	實 際 / 預 期 開 始 預 售 或 銷 售 日 期	完 成 或 建 議 完 成 年 份	於 二 零 一 六 年 四 月 三 十 日 的 獨 立 估 值 (百 萬 港 元)	狀 況	已 招 致 的 發 展 成 本 金 額 (不 包 括 融 資 成 本) (百 萬 港 元)	預 期 將 招 致 的 發 展 成 本 金 額 (不 包 括 融 資 成 本) (百 萬 港 元)	於 往 續 記 賬 期 間 各 年 內 已 產 生 的 收 益 金 額			本 集 團 為 發 展 相 關 項 目 所 動 用 資 金 的 來 源
											二 零 一 三 年	二 零 一 四 年	二 零 一 五 年	
—	—	152,254	6	二 零 一 二 年 第 一 季	二 零 一 三 年 二 月	二 零 一 四 年 八 月	26.0 (附 註 3)	已 落 成	360.1	—	—	611.8	73.5	收 購 成 本 由 股 東 貸 款 全 數 撥 支 ; 及 建 築 成 本 由 我 們 取 得 的 銀 行 貸 款 分 攤 支 出 , 而 其 餘 部 分 則 由 我 們 的 內 部 產 生 資 金 (如 預 售 天 際 中 心 的 所 得 款 項) 撥 支
94,967	—	94,967	284 (附 註 6)	二 零 一 三 年 六 月	二 零 一 五 年 第 三 季	二 零 一 六 年 十 月	507.9	在 建 中	304.6	180.5	—	—	—	收 購 成 本 部 分 由 股 東 貸 款 撥 支 及 部 分 由 銀 行 借 貸 撥 支 ; 及 建 築 成 本 部 分 由 我 們 取 得 的 銀 行 貸 款 及 部 分 由 我 們 的 內 部 產 生 資 金 (如 預 售 星 星 中 心 的 所 得 款 項) 撥 支
—	93,100 (附 註 4)	93,100 (附 註 4)	不 適 用	二 零 一 六 年 第 四 季	不 適 用 (附 註 5)	二 零 一 八 年 第 三 季	473.0	發 展 中	470.9	175.1	—	—	—	收 購 成 本 部 分 由 股 東 貸 款 撥 支 及 部 分 由 銀 行 借 貸 撥 支 ; 及 建 築 成 本 將 主 要 由 我 們 已 經 取 得 的 銀 行 貸 款 及 部 分 由 我 們 的 內 部 產 品 資 金 撥 支
—	154,973	154,973	不 適 用	二 零 一 六 年 第 三 季	二 零 一 八 年 第 二 季	二 零 一 九 年 第 三 季	193.0	發 展 中	192.9	599.7 (附 註 3)	—	—	—	收 購 成 本 部 分 由 股 東 貸 款 撥 支 及 部 分 由 銀 行 借 貸 撥 支 ; 及 建 築 成 本 將 部 分 由 我 們 將 取 得 的 銀 行 貸 款 及 部 分 由 我 們 的 內 部 產 生 資 金 (包 括 預 售 榮 華 角 項 目 的 所 得 款 項) 撥 支
94,967	248,073	495,294							1,328.5	955.3	—	611.8	73.5	

我們的物業投資業務

於往績記錄期間，我們亦自出租有待展開物業重建或升級的投資物業以產生租金收入。我們於完成物業重建或升級工程後按經上調的租金出租已重建物業或升級後的物業。於最後實際可行日期，我們擁有(i)一整幢大廈裕豐物業，總建築面積為93,100平方呎，於二零一六年四月三十日的估值為473.0百萬港元，(ii)天際中心地下及1樓的20個停車位，於二零一六年四月三十日的估值為28.7百萬港元，及(iii)星星中心的19個停車位，於二零一六年四月三十日的估值為23.4百萬港元。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

我們的物業所產生的租金收入：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
投資物業			
天際中心地下及1樓的20個停車位	—	46	681
裕豐物業	—	—	4,478
星星中心地下及1樓的19個停車位	—	—	—
待售物業			
天際中心2樓的10個停車位	—	—	452
柴灣角物業	—	340	3,480
	<u>—</u>	<u>386</u>	<u>9,091</u>

我們的發展項目

自於二零一零年十一月成立業務以來及直至最後實際可行日期，我們擁有四個物業發展項目。天際中心於二零一四年八月落成，且於最後實際可行日期，星星中心已經完成封頂，且我們正安裝幕牆，而裕豐項目及柴灣角項目則均在發展中，且已經展開其規劃及設計工作。

已竣工項目

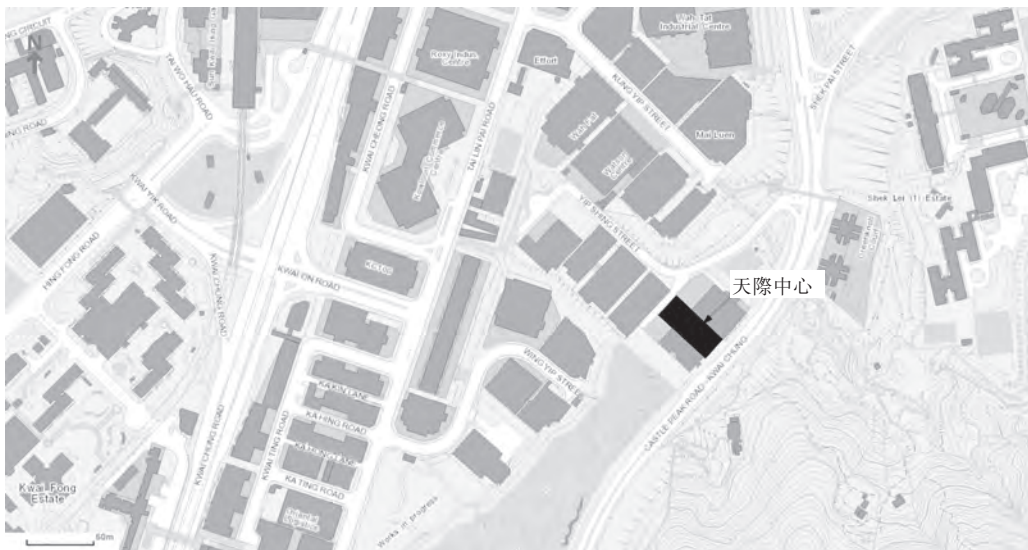
天際中心

以下載列天際中心的簡略詳情：

地址	:	香港新界青山公路—葵涌段313號
原物業類別	:	工業
發展類別	:	新建工業大廈
地盤面積	:	16,033平方呎
地積比率	:	9.5
總建築面積(概約)	:	152,254平方呎
層數	:	26
工場單位數目 (包括街道層工場單位)	:	161
街道層工場單位數目	:	5
停車位數目	:	12個停車位、六個重型貨車停車位、10個輕型貨車停車位及兩個電單車停車位
開始預售日期	:	二零一三年二月
完成日期	:	二零一四年八月
發展用地收購成本	:	56.5百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時 並無建有任何既有樓宇)
總發展成本	:	381.8百萬港元

業 務

以下載列的地圖顯示天際中心的位置及其週邊地區：



天際中心入口庭院



天際中心大堂



天際中心外部

天際中心位於毗鄰西九龍的主要工業區葵涌，鄰近九龍貿易中心(當地商業樞紐)，可方便通達港鐵及交通基建。從天際中心可方便前往香港其他地方及中國內地。

天際中心為樓高26層的新建工業大廈，提供各式各樣面積的單位及廣泛設施。其總建築面積約達152,254平方呎，包括161個不同實用面積的工場單位。天際中心亦包括12個停車位、六個重型貨車停車位、10個輕型貨車停車位及兩個電單車停車位。各工場單位均配備(其中包括)獨立空調系統，可利用智能通行卡進出大廈，並備有數碼地面電視設施。全面設施配合不同類別非污染工業的需要。天際中心亦配備四部高效客用電梯及一部車用電梯，方便大廈內的流動。天際中心為設計極富現代感的獨特新建工業大廈。其具備配有閃耀LED燈光的獨特大廈外牆設計、高級玻璃幕牆、華麗大堂雲石地板、一般樓層高樓底(高度介乎3.5米至4.5米)及高負荷量(樓面負荷量5至15千帕)。



天際中心入口大堂



天際中心庭院

天際中心於二零一二年三月動工，並於二零一四年八月落成，總發展成本為約381.8百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們自出售天際中心的若干工場單位產生的收益分別為約611.8百萬港元及73.5百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，已售工場單位的平均售價分別為約每平方呎4,753港元及每平方呎4,549港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以出售天際中心的三個工場單位。有關工場單位已於二零一六年一月及二零一六年二月交付。於最後實際可行日期，天際中心僅有六個工場單位仍然未售，而該等單位於二零一六年四月三十日的估值合共為約26.0百萬港元。有關進一步資料，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

於二零一五年十二月，本集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以向該等獨立第三方出售天際中心二樓的若干停車位，而有關買賣協議預期將分別於二零一六年十一月及二零一六年十二月完成。

在建項目

星星中心

星星中心為位於葵涌的在建重建項目。該項目的地盤面積為約10,000平方呎，並正在重建為19層高的新建工業大廈。星星中心為各式各樣的商業營運者(包括大部分非污染工業)提供理想的平台。

發展項目名稱	:	星星中心
地址	:	香港新界荃灣葵涌業成街18號
原物業類別	:	工業
發展類別	:	重建為新建工業大廈
地盤面積	:	10,000平方呎
地積比率	:	9.5
預期於完成後的總建築面積 (概約)	:	94,967平方呎
層數	:	19(地下至21樓，當中略去4樓、13樓及14樓)
單位數目 (包括街道層單位)	:	284
街道層單位數目	:	兩個工場單位及一個附屬店舖單位
停車位數目	:	八個私家車停車位、七個輕型貨車停車位、 三個重型貨車停車位及一個電單車停車位
開始預售日期	:	二零一五年九月／十月
預期完成日期	:	二零一六年第四季
發展用地收購成本	:	162.8百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時 建有一幢既有樓宇)
估計總發展成本(不包括 融資成本)	:	485.1百萬港元

以下載列的地圖顯示星星中心的位置及其週邊地區：



在建的星星中心，並已完成封頂工程

星星中心於完成後的總建築面積預期為約94,967平方呎。星星中心位於葵涌，毗鄰葵興港鐵站，可方便通達九龍貿易中心，並配有全面交通基建。

星星中心為一項19層高的工業用途發展項目，提供284個實用面積介乎約100平方呎至500平方呎的小型單位。星星中心包括八個私家車停車位、七個輕型貨車停車位、三個重型貨車停車位及一個電單車停車位。星星中心的設計配合具有不同營運需要的非污染工業，而每個單位均配備(其中包括)獨立空調系統、可利用智能通行卡進出大廈、閉路電視及保安系統，並備有數碼地面電視設施。該等全面設施配合不同類型工業業務的需要。星星中心亦配備三部高效客用電梯及一部車用電梯，方便大廈內的流動。星星中心為設計極富現代感的獨特新建工業大廈。該大廈的外部配備閃耀LED燈光裝潢、華麗大堂雲石地板、一般樓層高樓底(高達4.9米)及樓面負荷量達5千帕。

預期星星中心將於二零一六年第四季落成，估計總發展成本(不包括融資成本)為約485.1百萬港元。我們於完成其地基工程後，於二零一五年第三季進行星星中心的預售。於二零一五年十二月三十一日，除停車位及三個街道層單位將於本集團認為合適時出售外，全部未竣工單位經已售罄。有關已售單位的銷售所得款項總額預期將達約714.1百萬港元。董事現時預期已售單位將於二零一六年年底前開始交付，而有關於二零一六年交付已售單位的銷售所得款項預期將於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認為收益，而其餘已售單位則於二零一七年交付，且相關銷售所得款項預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認為收益。根據星星中心的預售成績，星星中心的估計平均售價為約每平方呎建築面積7,674港元。於最後實際可行日期，星星中心已經完成封頂，而我們正在安裝幕牆，並已就已售單位收取第二筆預售所得款項付款。

發展中項目

於最後實際可行日期，我們的其中兩項工業物業(即柴灣角物業及裕豐物業)分別正處於物業重建或升級(通過改建及加建工程)的規劃及設計階段，且於最後實際可行日期尚未開始任何建築工程。我們於開始主要建築工程前期間內自該等物業產生租金收入。

業 務

下表載列於往績記錄期間源自本集團該兩項物業的租金收入。所引述的全部估值均源自本招股章程「附錄三一物業估值報告」。

	於截至十二月三十一日止年度內			於
	產生的租金收入			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	四月三十日
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)	的估值
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
裕豐物業	—	—	4.5	473.0
柴灣角物業	—	0.3	3.5	193.0

裕豐項目

裕豐物業為一幢地盤面積約18,622平方呎的現有工業大廈，位於元朗，鄰近大欖隧道及落馬洲邊境，距離朗屏港鐵站僅3分鐘步程，且便於通達公共交通，並毗鄰人煙稠密的元朗住宅樞紐。

裕豐項目的詳情載列如下：

地址	:	香港新界元朗宏業南街22號
原物業類型	:	工業
建議發展形式	:	通過改建及加建工程改裝為商業大廈(主要包括工作室寫字樓)
現有總建築面積	:	93,100平方呎
地盤面積	:	18,622平方呎
地積比率	:	12(最高准許) / 5(現有)
現有總建築面積	:	93,100平方呎
於完成後的總建築面積	:	93,100平方呎
層數	:	10(現有)
建築期	:	二零一六年第四季至二零一八年第三季
發展用地收購成本	:	430.0百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時建有一幢既有樓宇)
估計總發展成本 (不包括融資成本)	:	646.0百萬港元

業 務

以下載列的地圖顯示裕豐物業的位置及其週邊地區：



裕豐物業外部



裕豐物業週邊地區

裕豐物業位於獲准作一般商貿用途的「OU(B)」地帶。於二零一四年，元朗的人口為約601,100人，並預期元朗居民將於二零二三年增加至約680,100人。鑒於有關人口增長，董事相信，預計將存在商業物業需求，以迎合對購物中心、補習中心及其他社區設施的需要，故隨著多項新住宅發展項目完成，將會增加創造商業重建的潛力。

鑒於元朗的商業物業稀缺，我們擬對裕豐物業進行改建及加建工程，以將其改裝為裕豐項目下的商業大廈，其主要由工作室寫字樓連同平台、店舖、餐廳及停車位組成，而我們的目標為容納補習班、遊戲小組及康樂中心，以切合毗鄰住宅群的需要。裕豐項目於完成物業升級工程後的總建築面積將仍然相同，約達93,100平方呎。

於我們在二零一五年第三季完成收購裕豐物業後，我們已委聘測量公司等外部顧問處理政府契約事宜，包括根據活化措施改裝整幢工業大廈為商業大廈的裕豐特別豁免申請。我們亦已於二零一五年第四季委聘建築公司、機電工程公司、交通工程公司及結構工程公司協助我們進行建築前規劃及設計工作。

裕豐特別豁免申請的現況

我們於二零一五年十月十三日向地政總署提交裕豐特別豁免申請，以在免繳豁免費用的情況下改裝裕豐物業的整幢工業大廈為商業大廈，並已根據活化措施的規定提供所有必要支持文件。我們於二零一六年一月自地政總署接獲申請接納通知。由於(a)裕豐項目根據分區計劃大綱圖位於「OU(B)」地帶及我們建議的發展形式為商業用途，並符合分區計劃大綱圖項下的「OU(B)」地帶的許可用途，(b)我們預期裕豐特別豁免申請將會在相若情況下獲得批准(具體而言，地政總署自活化措施生效以來已於過往按本集團正尋求的類似條款授出多項特別豁免，該等豁免乃關於改裝樓齡達15年或以上並位於「工業」、「商業」或「OU(B)」地帶的工業大廈，而裕豐項目則關於建議改裝一幢樓齡超過15年並位於OU(B)地帶的工業大廈)；(c)我們已符合授出特別豁免的資格條件；及(d)根據地政總署於二零一六年三月底之活化措施實施情況更新資料，僅少量申請因有關個案並不符合資格條件而遭拒絕受理，我們相信地政總署極有可能會批准我們的裕豐特別豁免申請。我們已委任建築公司及多間工程公司進行設計並編製呈交予屋宇署的法定文件。我們於二零一六年二月向屋宇署呈交一般建築圖則以供批准。據本公司法律顧問張葉司

徒陳律師事務所表示，就取得有關裕豐特別豁免申請的批准而言，將須考慮若干事宜及未來事件，即(a)地政總署可全權酌情批准或拒絕裕豐特別豁免申請；(b)地政總署可能會就批准裕豐特別豁免申請施加本集團未能達成或不接納之條款、契諾及條件；(c)香港政府可不時更改活化措施；及(d)香港政府可引入有關將工業大廈改裝為寫字樓用途的新法例、規則及規例。受限於上述情況及經考慮到下列各項：(a)裕豐物業為一幢自發出相關佔用許可證之日起計樓齡不少於15年的現有工業大廈，且建於相關分區內屬「OU(B)」地帶的地段，而裕豐物業已符合活化措施項下免繳豁免費用申請特別豁免的資格條件；及(b)根據地政總署於二零一六年四月五日向我們發出的函件(「回覆函」)，地政總署已經將裕豐特別豁免申請傳閱至有關政府部門以供提供意見，儘管地政總署於現階段尚未批准裕豐特別豁免申請，回覆函內的初步回應顯示，裕豐特別豁免申請正在進行中，且有關政府部門將會於接獲我們給予正式呈交相關政府機關的回應後繼續處理申請，本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所認為，我們在取得裕豐特別豁免申請批准方面將並無任何法律障礙。基於上述情況，我們相信，我們將能夠於二零一六年第四季取得有關批准。於二零一六年六月，我們安排(i)向地政總署呈交交通諮詢回應以回應運輸署於回覆函內的先前意見，並轉交運輸署以提供意見；(ii)向屋宇署呈交圍板圖則；及(iii)向屋宇署重新呈交建築(改建及加建)圖則(乃因應運輸署的意見作出更新)。董事認為，多個政府部門(包括運輸署)的意見、向屋宇署呈交圍板圖則及向屋宇署重新呈交建築(改建及加建)圖則均屬程序及行政性質，與其他特別豁免修訂申請貫徹一致。於最後實際可行日期，我們尚未取得有關裕豐特別豁免申請的批准。

如未能取得裕豐特別豁免申請的其他計劃

倘我們未能取得有關裕豐特別豁免申請的批准(此情況不大可能發生)，我們擬通過進行改建及加建工程將裕豐物業改裝為升級工業大廈，藉以提升其資本值及租值，並會於展開有關改建及加建工程前自屋宇署取得相關批准。在該情況下，我們預計：(i)改裝現有工業物業為升級工業大廈所得的資本值及租值增幅將低於將裕豐物業改裝為商業大廈所得者；及(ii)將裕豐物業改裝為升級工業大廈所產生的溢利將低於自改裝為商業大廈所產生者。

有關裕豐項目在並無特別豁免下改裝為升級工業大廈與根據特別豁免改裝為商業大廈之間的比較分析

據董事所深知及估計，且基於當前建築成本的市價及假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本、所得價值提升、盈利能力及所需建築時間的因素概無變動，

- (a) **對資產淨值提升的影響**：我們通過藉改建及加建工程進行升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈所得的資產淨值潛在增加將較根據活化措施將裕豐物業改裝為商業大廈所得者少約30%，原因是改裝為升級工業大廈的公平值潛在重估收益一般低於改裝為商業大廈。儘管將裕豐物業改裝為升級工業大廈所涉及的建築成本金額估計會較將裕豐物業改裝為商業大廈所涉及者少約30%，由於建築成本金額將會作為固定資產予以資本化，建築成本金額差異將不會對我們的資產淨值造成任何影響；
- (b) **對完成後的盈利能力及持續盈利能力的影響**：相較根據活化措施將裕豐物業改裝為商業大廈，倘將其改裝為升級工業大廈，預期於完成後將自裕豐項目產生的一次性溢利將少約30%，原因是於改裝為升級工業大廈後的公平值重估收益估計將較於改裝為商業大廈後少約30%。

按照持續基準，預期於裕豐項目完成後將自其產生的持續溢利（即租金收入）將少約15%，原因是升級工業大廈的估計價值低於商業大廈，致令按市場回報率為3%的假設計，估計所得租金收入水平將會較低；及

- (c) **對所需建築時間的影響**：就進行改建及加建工程將裕豐物業改裝為升級工業大廈所需的估計時間將較根據活化措施項下的特別豁免改裝為商業大廈所需者短約1.5年。

上述估計可能會因通脹及其他不可預見事件而有所偏差。

然而，我們預期本集團將會招致較少發展成本、項目執行時間及資源；及仍然能夠自通過藉改建及加建工程進行升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈產生資產淨值提升及溢利。

基於上述情況，董事預計，倘通過藉改建及加建工程進行物業升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈，相較根據活化措施改裝為商業大廈之情況，儘管(a)資產淨值的潛在增加，及(b)將自(i)於完成裕豐項目後的一次性公平值收益及(ii)於完成後的經常性租金收入所產生的預期裕豐項目盈利能力均將會較低，本集團將會招致較少發展成本、項目執行時間及資源；及將仍然能夠自通過藉改建及加建工程進行物業升級而將裕豐物業改裝為升級工業大廈產生資產淨值提升及溢利。我們擬於二零一六年第四季委任總承包

業 務

商進行改建及加建工程。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—活化措施屆滿將令我們就日後發展工業大廈為商業大廈的彈性減低」。於最後實際可行日期，我們正在準備有關就建築工程委聘承包商的招標文件。我們的預期建築工程施工日期為二零一六年最後一季，而建築工程的估計竣工日期則為二零一八年第三季。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」。

目前，裕豐物業的單位乃出租予獨立第三方以獲取租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止年度，自出租裕豐物業單位所產生的租金收入總金額為約4.5百萬港元。由於我們擬對裕豐物業進行升級工程（通過改建及加建工程）而非物業重建，我們一般毋須租戶於租賃期屆滿前清空物業以展開物業升級工程。如有需要，我們可向租戶發出通知或與租戶訂立退回協議，以根據相關租賃協議的條款提早終止相關租約。於完成裕豐物業的物業升級工程後，我們現時有意按經上調的租金出租單位，並持有作為投資物業，以獲取資本升值。

以下載列裕豐物業於最後實際可行日期存續的租約的概要：

位置	租約期屆滿日期	現時月租 (港元)
地下1室	二零一六年八月	31,640
地下2至4室	二零一九年十月	135,000
地下5室	二零一七年八月	12,000
停車樓層L5號停車位	每月租約，可由業主或租戶 以一個月事先通知終止	2,000
停車樓層(整層，惟三個上落空間及 通路除外)	二零一七年八月	20,000
二及三樓	二零一七年五月	184,923
四樓	二零一八年十月	87,658
五樓	二零一八年七月	87,658
七及八樓	二零一六年九月	175,316

按建築面積計，裕豐物業於截至二零一五年十二月三十一日止年度的平均租用率為78.7%。

柴灣角項目

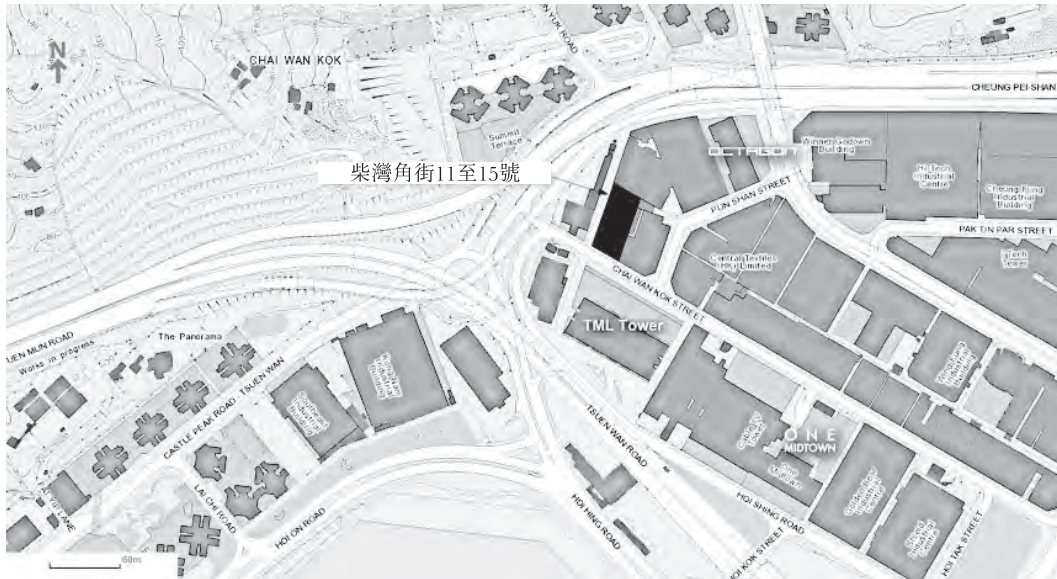
柴灣角物業為一幢位於荃灣的現有工業大廈，而其已根據分區計劃大綱圖改為「OU(B)」地帶，地盤面積為約16,313平方呎。區內的「OU(B)」地帶容許重建柴灣角物業為地積比率最高達9.5的商業大廈。柴灣角項目涉及將該現時為三層高的大廈重建為商業大廈(包括20層高的辦公室大樓、平台店舖、餐廳及停車位)。預計柴灣角項目於完成後的總建築面積將增至約154,973平方呎。

柴灣角項目的詳情載列如下：

地址	:	香港新界荃灣柴灣角街11至15號
原物業類型	:	工業
建議發展形式	:	重建為商業大廈，主要包括工作室寫字樓
地盤面積	:	16,313平方呎
地積比率	:	9.5(最高准許)
現有總建築面積	:	40,979平方呎
於完成後的預期總建築面積	:	154,973平方呎
建議層數	:	20
建築期	:	二零一六年第三季至二零一九年第三季
發展用地收購成本	:	173.0百萬港元 (自一名獨立第三方收購有關發展用地時 建有一幢既有樓宇)
總估計發展成本(不包括融 資成本及將由地政總署評 定的地價)	:	792.6百萬港元

業 務

以下載列的地圖顯示柴灣角物業的位置及其週邊地區：



以下載列柴灣角項目項下將予重建的柴灣角物業外部：



我們於二零一五年一月就建議發展向地政總署提交柴灣角契約修訂申請，包括移除三層高度限制。我們已於二零一五年一月（即於活化措施申請期屆滿前）提交柴灣角契約修訂申請。我們的柴灣角物業建議重建為主要由工作室寫字樓組成的商業大廈，位於「OU(B)」地帶，容許傳統工業區作商業、寫字樓及非污染工業的混合用途。物業發展商可重建位於「OU(B)」地帶的舊工業大廈而毋須進行重新分區申請。此外，工作室寫字樓的辦公室租金相對便宜及單位規模更具彈性，通常位於葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶內。於申請過程中，我們向地政總署表示，我們不擬以年度分期付款的方式於最長達五年的期間內支付地價（其金額將由地政總署於落實契約修訂之暫定基本條款後評定），原因是我們傾向較高度的彈性以提早進行預售；且已經建議就柴灣角項目完全使用最高許可地積比率，即活化措施項下促進非工業地帶重建的兩項主要措施。另外，當我們於二零一三年十二月自單一擁有人收購整幢柴灣角物業時，我們未有利用降低香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例項下的強制售賣令申請門檻的措施（即活化措施項下當時促進非工業地帶重建的主要措施之一）。有關該等關鍵措施的詳情，請參閱本招股章程第77頁開始的「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(ix)活化措施」。因此，我們未有就柴灣角契約修訂申請利用任何活化措施，且預計柴灣角項目將不會根據活化措施進行重建。有關契約修訂申請程序的進一步詳情，請參閱「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(iii)政府契約條款—契約修訂」。

柴灣角契約修訂申請已經於二零一六年三月十六日及二零一六年四月十三日經地區地政會議考慮。於二零一六年四月十三日舉行的地區地政會議上，柴灣角契約修訂申請已獲地區地政會議批准，而我們於同一地區地政會議上表示接納契約條款。於二零一六年四月二十七日，我們就柴灣角契約修訂申請自地政總署獲得暫定基本條款建議書，其乃符合本集團所尋求的條款，惟地價金額於最後實際可行日期正在評定中。於二零一六年五月五日，我們接納柴灣角契約修訂申請的暫定基本條款建議書，並正等待地政總署評定地價。根據地政總署日期為二零一六年四月二十七日的函件，有關契約修訂的具約束力基本條款建議書（包括經評定的地價金額）將於二零一六年七月十九日前正式向我們發出。基於上述情況，董事相信具約束力基本條款建議書連同有關契約修訂的經評定地價金額將於二零一六年七月或前後發出。據本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所表示，鑒於地區地政會議已經於二零一六年四月十三日批准柴灣角契約修訂申請，且我們亦已經於同日在地區地政會議上表示接納契約條款，除有關本集團應付地價金額的可能意見分歧事宜外，本集團在向地政總署取得柴灣角項目的契約修訂方面應無法律障礙。鑒於我們於二零一三年十二月自單一擁有人收購整幢柴灣角物業，且並無利用香港法例

第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下降低強制售賣令申請門檻的措施(即活化措施項下當時促進非工業地帶重建的主要措施之一),以及我們並無就柴灣角契約修訂申請利用任何活化措施,預計柴灣角項目將不會根據活化措施重建。此外,我們已委任一間建築公司及多間工程公司以進行建築前工作,包括進行技術研究及建築設計,且已向屋宇署提交圍板圖則、拆卸圖則及一般建築圖則。拆卸及圍板圖則已分別於二零一五年六月及二零一五年七月獲屋宇署批准。我們亦已挑選進行圍板及拆卸工程的承包商。建築工程預期將於現有租約於二零一六年第二季屆滿後盡快展開。有關柴灣角物業的初期階段建築工程(包括拆卸及地基工程)預期將於二零一六年第三季展開,而上蓋結構建築工程則預期將於結付地價後展開。

一般而言,於地政總署評定地價後,分區地政處將隨即向申請人發出具約束力基本條款建議書,當中包括一套全面的建議新契約條件及地價金額,其通常須於建議書函件日期起計一個月內獲得接納。於地政總署自申請人接獲書面接納連同(其中包括)按金付款(相等於已協定地價的10%),則將會被視為已經與香港政府達成具約束力合約。一般而言,於制訂有關具約束力合約後三個月內,地政總署將會向申請人發出契約修訂函件以供簽立,並會要求申請人支付經協定地價的餘額。經簽立修訂函件將在土地註冊處註冊,並將由申請人支付相關註冊費用。有關該等關於契約修訂的步驟詳情,請參閱本招股章程第71頁開始的「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(iii)政府契約條款」。

於最後實際可行日期,地政總署的估價師正在評定地價。於接獲地政總署建議的具約束力基本條款(當中載有地價金額)後,我們將會評定建議地價金額的公平性,而倘我們就所建議地價金額與地政總署存在分歧,則可能會與地政總署進行磋商。按照董事有關批准柴灣角契約修訂申請整體時間的最佳估計,並假設地政總署於我們初步磋商後所建議的地價獲得我們接納,則我們全數支付地價並簽立契約修訂函件的最早實際可行日期目前預期將為二零一七年第一季前後。另外,鑒於我們目前計劃於二零一八年第二季展開柴灣角項目的預售,我們目前擬就地價金額與香港政府進行磋商,務求就直至二零一七年年年底的地價金額取得較佳的建議,以配合柴灣角項目的擬定發展時間表。在該情況下,我們目前有意於二零一七年年年底前向香港政府結清地價金額,而按照有關基準,預期將於二零一七年最後一季或二零一八年第一季就柴灣角項目全數支付地價及簽立契約修訂函件。

我們將會考慮地政總署評定的地價金額(預期將於二零一六年七月或前後發出)，並評估該金額是否處於本集團在商業上可接納的範圍之內。在我們於二零一六年七月接獲評定後基於評定地價金額就本集團而言在商業上屬不可接納而不同意評定地價金額，並因而未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生)下，我們將不會拆卸柴灣角物業，反之，我們擬藉改建及加建工程就相關物業進行物業升級，藉以提升現有工業大廈，從而在完成後自出售已竣工工場單位享有資本升值及／或自出租工場單位享有租金收入(按我們屆時認為合適者)。我們將於展開有關改建及加建工程前自屋宇署取得相關批准，而有關改建及加建工程毋須獲得柴灣角契約修訂申請的批准。據我們的董事所深知及估計，且基於屆時的建築成本市價並假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本、所得價值提升、盈利能力及所需建築時間的因素概無變動，(a)有關改建及加建工程的總估計建築成本將低於有關重建的總估計建築成本；(b)於完成改建及加建工程後所得的價值提升及盈利能力因而預期將低於完成重建柴灣角物業為商業大廈後所得者；及(c)進行改建及加建工程所需的估計時間將少於進行重建工程所需者。有關在未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生)下的柴灣角項目應變計劃及董事就柴灣角項目乃藉改建及加建工程的方式而非於取得柴灣角契約修訂申請批准後的重建工程進行時對總建築成本、所得價值提升、盈利能力及估計時間的影響的意見之詳情，請參閱本招股章程第128頁開始的「業務—我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」。

有關進一步詳情，請參閱本節「我們的發展項目—我們四個物業發展項目的資金來源」。於完成柴灣角項目後，我們現時擬按經提高的資本值變現寫字樓單位，並出租街舖及停車位以獲取租金收入。

目前，柴灣角物業的單位乃出租予獨立第三方以獲取租金收入，而所有相關租賃協議將於二零一六年第二季屆滿。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，出租柴灣角物業單位所產生的租金收入分別為約340,000港元及約3.5百萬港元。我們預期將於二零一六年第三季起展開初期建築階段(包括拆卸及地基工程)，而其可於就柴灣角契約修訂協定並結付地價及簽立修訂函件之前且不論前述者是否發生而進行。據本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所表示，根據建築物條例及相關規例，即便與地政總署的契約修訂程序(包括支付地價)有待落實且尚未簽立契約修訂函件，我們可在經屋宇署批准下展開拆卸及地基工程。於最後實際可行日期，我們已就有關柴灣角項目的圍板圖則及拆卸圖則自屋宇署取得批准。我們將於展開有關工程前於適當時間就地基計劃尋求屋宇署

業 務

的批准。倘基於評定地價就本集團而言在商業上屬不可接納而我們選擇不拆卸柴灣角物業，惟對柴灣角物業進行改建及加建工程，我們擬於進行有關工程時出租並無受到改建及加建工程影響的單位，並於完成改建及加建工程後出租所有單位。由於所有相關現有租賃協議將於二零一六年第二季屆滿，我們將通過房地產代理等方式物色新租戶。

以下載列柴灣角物業於最後實際可行日期存續的租約的概要：

位置	租約期屆滿日期	現時月租 (港元)
地下的一部分	二零一六年十二月(附註1)	120,000
一樓工場及若干其他範圍	二零一六年十一月(附註2)	90,000
二樓工場	二零一六年十一月(附註3)	88,000

附註：

1. 根據我們於二零一五年十二月二十三日向相關租戶發出的通知，標的租約將於二零一六年六月三十日提早終止。
2. 根據我們於二零一五年十二月二十一日向相關租戶發出的通知，標的租約將於二零一六年六月三十日提早終止。租戶已於二零一六年四月二十九日向我們清空相關物業。
3. 根據我們於二零一五年十二月二十一日向相關租戶發出的通知，標的租約將於二零一六年六月三十日提早終止。

按建築面積計，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年，柴灣角物業的平均出租率均為100%。此外，柴灣角物業地下的一個停車位於二零一六年六月獲授權予獲授權人，為期一個月，每月授權費為2,000港元。

屋宇署已向柴灣角物業的前擁有人發出一項通知及一項建築命令，責令(其中包括)拆卸若干構築物及恢復受影響場所至其原本狀況。屬於上述通知及命令標的之該等違例建築工程並不表示本公司的相關附屬公司(即柴灣角物業目前的擁有人)違反建築物條例。然而，作為拆卸工程第一階段的一部分，我們於二零一六年二月完成移除該等違例建築工程。有關移除已於二零一六年三月一日向屋宇署匯報。於最後實際可行日期，我們正等待屋宇署發出完工證。

存在上述事宜並無妨礙標的物業根據香港法例進行轉讓或適合供銀行接納為按揭貸款的抵押。買家是否接納面臨有關事宜的有關物業的業權或尋求行使權利拒絕完成，均可能受到買家對物業市場日後表現的觀感所影響。倘某人士並無以合約同意購買面臨有關事宜的物業，則不得進行轉讓。相反，倘某人士已準備接納有關該物業的有關事宜，則將會進行轉讓。董事確認，當我們收購柴灣角物業時，我們並無因存在違例建築工程及建築命令而享有任何大額折扣。

我們四個物業發展項目的資金來源

已竣工項目—天際中心

我們於二零一二年第一季開始興建首個竣工項目天際中心，並於二零一四年八月完成其建築工程。天際中心的總發展成本(包括融資成本)為約381.8百萬港元，主要包括(a)我們於二零一零年十一月支付的天際中心發展用地收購成本約56.5百萬港元，乃由股東貸款全數撥支；及(b)建築成本約322.3百萬港元，其中約68.2%乃由我們取得的銀行貸款撥支，而其餘部分則由我們內部產生的資金(如來自預售天際中心的所得款項)撥支。

在建項目—星星中心

我們於二零一三年第二季開始興建星星中心，包括圍板及拆卸工程、地基工程及其他建築工程，而其現時仍然在建中，預期將於二零一六年第四季完成其建築工程。星星中心的估計總發展成本(不包括融資成本)預期為約485.1百萬港元，主要包括(a)我們於二零一三年二月支付的星星中心發展用地收購成本約162.8百萬港元，其中50%乃由股東貸款及50%乃由銀行借貸撥支；及(b)估計總建築成本(不包括融資成本)預期約314.0百萬港元，其中約2.4%、16.6%及23.5%已分別於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度產生，而約57.5%則預期將於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生。星星中心的估計總建築成本已部分由我們取得的銀行貸款及部分由我們內部產生的資金(如來自預售星星中心的所得款項)撥支。

發展中項目—裕豐項目

我們於二零一五年七月收購裕豐物業，以發展裕豐項目，其中設計及規劃工作已經展開，而初期階段建築工程則預期將於二零一六年第四季展開。裕豐項目的估計總發展成本(不包括融資成本)預期為約646.0百萬港元，主要包括(a)我們於二零一五年七月支付的裕豐物業收購成本約430.0百萬港元，其中50%乃由股東貸款及50%乃由銀行借貸撥支；及(b)估計總建築成本(不包括融資成本)預期約175.1百萬港元，其中約2.9%及46.6%預期將分別於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度產生，而約50.5%則預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度後產生。裕豐項目的估計總建築成本將主要由我們已取得的銀行貸款達170百萬港元及部分由我們內部產生的資金撥支。

發展中項目—柴灣角項目

我們於二零一四年十一月收購柴灣角物業以發展柴灣角項目，其中設計及規劃工作已經展開，而建築工程(包括拆卸及地基工程)則預期將於二零一六年第三季展開。柴灣角項目的估計總發展成本(不包括地政總署將評定的地價)預期將為約792.6百萬港元，主要包括(a)我們於二零一五年七月支付的柴灣角物業收購成本約173.0百萬港元，其中60%乃由股東貸款撥支及40%乃由銀行借貸撥支；及(b)估計總建築成本(不包括融資成本及地價)預期約599.7百萬港元，其中約0.1%及8.8%預期將分別於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度產生；及約91.1%則預期將於二零一七年後產生。

預期柴灣角項目的估計總建築成本將(i)部分以我們將取得的銀行貸款，及(ii)部分以我們內部產生的資金(包括來自星星中心的已售單位、預計預售柴灣角項目的所得款項及預計天際中心未售單位的銷售所得款項)撥支。我們預期，我們將能取得銀行融資以撥支全數或部分總建築成本(不包括融資成本及地價)，而此舉乃整體上與市場慣例一致。一般而言，根據現有建築貸款用銀行融資的條款，提取乃根據建築進度分階段作出，如於出示建築師證明書或工料測量師證明書以證明完成工程的不同階段時。除上述銀行融資外，我們亦擬部分以星星中心已售單位的所得款項(預期將由我們於自二零一六年第四季起完成及交付星星中心後收取)撥支部分建築成本。我們預期，前述銀行融資(如獲授出)及部分星星中心已售單位所得款項將足以撥支全數建築成本。

除上述資金來源外，我們亦可選擇在可供動用時通過動用來自預計柴灣角項目的預售所得款項及天際中心未售工場單位的預計銷售所得款項的額外資金(「預計額外資金」)降低借貸成本，以部分撥支建築成本(其取決於若干因素，如柴灣角項目的建議預售時間表、銀行融資的條款是否包含運用預售所得款項的任何限制及獲成功預售單位所佔百分比)。因此，取決於有關預計額外資金是否可供動用，我們可能會選擇以星星中心的部分銷售所得款項及預計額外資金(倘於相關時刻可供動用)撥支部分建築成本，而毋須提取銀行融資的全數金額。倘於相關時刻可動用柴灣角項目的預售所得款項，我們預期該等款項將佔將予預售的柴灣角項目單位總售價的約20%，即將自有意買方收取的初始訂金。倘任何部分有關預計額外資金可供動用，則本集團將會首先運用相關資金，藉以減少將借取的銀行貸款金額。

業 務

據我們的董事所深知及估計，且基於屆時的建築成本市價並假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本及所需建築時間的因素概無變動，以下載列柴灣角項目的估計建築成本明細及其擬定融資來源：

	<u>概約金額</u> (港元)
建築成本的現時最佳估計	<u>599,700,000</u>
<u>主要資金</u>	
預期將取得的銀行借貸	599,700,000
星星中心已售單位的部分所得款項	12,000,000
<u>預計額外資金</u>	
柴灣角項目的預計預售所得款項(按現時最佳估計得出)	328,600,000
天際中心未售工場單位的預計銷售所得款項(按現時最佳估計得出)	<u>25,970,000</u>
預期可供動用資金總額	<u>966,270,000</u>
預計資金盈餘	<u>366,570,000</u>

地價須由地政總署評定。於最後實際可行日期，我們尚未自地政總署接獲地價評定。於自地政總署接獲地價評定後，地價金額仍屬可予磋商及變動。作為地價評定的一般原則，土地乃經計及根據契約以及相關分區計劃大綱圖及建築物條例等其他法定條文所施加的限制後，按全額市值評定。估值乃由地政總署的專業產業測量師進行。於評定土地交易的土地價值時，地政總署的專業產業測量師會考慮多項成本及收益範疇，包括已竣工發展項目的現行售價、項目的發展成本、發展期及發展商的溢利率。彼等亦會考慮可能會對地價評定構成影響的市場變動，方式為容許在地價評定流程中假定發展商的溢利率，而其就商業發展項目及工業發展項目而言分別達25%及30%。地政總署將按照受限於經修訂契約條件的用途的土地價值與受限於現有契約條件的土地價值之間的差異評定就契約修訂應付的地價。

我們預期有關柴灣角項目的地價將(i)部分以我們將取得的銀行貸款，及(ii)部分以我們內部產生的資金(包括銷售星星中心的單位將產生的收益及銷售天際中心二樓全部停車位將產生的收益)撥支。我們目前預期50%的地價將由上文(i)所述我們將取得的銀行貸款撥支，其與香港金融管理局所接納的物業項目貸款最高風險相符。於二零一六年五月二十七日，我們自一間銀行接獲函件，其原則上同意就(i)經地政總署確認的柴灣角

物業的100%地價或柴灣角物業於契約修訂後的土地價值的50%(以較低者為準);及(ii)柴灣角項目的100%建築成本向本集團授出額外銀行融資,惟須經該銀行的管理層最終批准及達成財務盡職審查及若干文件規定,方可作實。

鑒於(i)我們能夠自銀行取得最高達有關星星中心及裕豐項目的物業或發展用地的收購成本的50%的貸款,並具有充足內部產生資金以撥支相關收購成本的剩餘部分;(ii)我們能夠取得充裕銀行融資,並具備充裕內部產生資金撥支有關天際中心、星星中心及裕豐項目的建築成本;(iii)我們已經與現有主要往來銀行建立穩定關係;(iv)我們具備物業發展經驗,且於往績記錄期間並無就取得銀行借貸經歷困難;及(v)我們將提供銀行可能合理要求的抵押品,以作為銀行融資的抵押,假設香港的物業市場於不久將來並無重大不利變動,董事認為我們在按與我們過往取得的銀行貸款類似的條款取得銀行貸款以撥支柴灣角項目的地價及建築成本方面將並無重大困難,加上內部產生的資金(如上述銷售星星中心單位將產生的收益),董事相信,我們將具有充裕措施撥支有關柴灣角項目的地價及建築成本。我們現時不擬應用全球發售所得款項淨額撥支就柴灣角項目應付的建築成本及地價。

倘我們因不同意有關就柴灣角契約修訂申請評定的地價金額而未能取得柴灣角契約修訂申請的批准(此情況不大可能發生),我們擬藉改建及加建工程對相關物業進行物業升級,藉以升級現有工業大廈,從而自出售已竣工工場單位享有資本升值及/或自出租竣工後的工場單位獲取租金收入(按我們屆時認為合適者)。據董事所深知及估計,且基於屆時的建築成本市價並假設建築成本、整體市況及其他影響建築成本、所得價值提升、盈利能力及所需建築時間的因素概無變動,(a)有關改建及加建工程的總估計建築成本將低於有關重建工程的總估計建築成本;(b)於完成改建及加建工程後所得的價值提升及盈利能力將低於完成重建柴灣角物業為商業大廈後所得者;及(c)進行改建及加建工程所需的估計時間將低於進行重建工程所需者。

根據仲量聯行報告的資料，儘管住宅物業購買價近期已溫和下跌，但主要由於位於非CBD地區的新建工業大廈及商業大廈的供應短缺，私人工業及工作室寫字樓市場仍然穩定。倘香港物業市場整體出現任何重大不利變動，我們可延遲相關發展計劃至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市場狀況，制訂及(如有需要)調整我們的發展計劃以配合市場狀況。因此，董事認為，由於我們目前並無從事住宅物業的物業發展及物業投資，如出現香港住宅物業市場當前的低迷情況，將不會對本集團的發展項目造成任何重大影響。根據仲量聯行報告的資料，由於私人消費及投資開支出現大幅增長，加上香港政府的重新調整政策，香港的工業物業及商業物業房地產市場預期將於長遠上有所增長。

活化措施申請期屆滿對本集團的業務及未來前景的潛在影響

活化措施包括(1)促進在非工業地帶重建的措施(當中包括(a)降低香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下的強制售賣令申請門檻；(b)容許以「按實補價」的原則(即按最佳用途及擬議發展密度)評定在非工業地帶修改土地契約／換地作重建的工廈的地價；及(c)如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改裝的措施。上文(1)(b)、(1)(c)及(2)項下的活化措施的申請期於二零一六年三月三十一日屆滿。在我們的物業組合中，我們就免繳豁免費改裝裕豐物業的整幢工業大廈為商業大廈申請特別豁免。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(ix)活化措施」。

於往績記錄期間，我們自天際中心產生大部分收益，且我們預期將於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度預計我們於同期交付的星星中心的已售工場單位後自星星中心產生我們於同期的大部分收益。由於天際中心及星星中心均並無利用活化措施，故實行及其後活化措施申請期屆滿對該兩個發展項目均並無任何影響。

我們根據活化措施於二零一五年十月(即活化措施申請期屆滿之前)作出裕豐特別豁免申請。於最後實際可行日期，我們尚未就裕豐特別豁免申請取得批准。我們於二零一六年四月五日自地政總署接獲函件(「回覆函」)，當中通知有關申請已經發送至有關政府部門以供提供意見。本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所認為，受限於引入任何相關新法例、規則及規例等若干未來事件，我們自地政總署取得裕豐特別豁免申請的批准

將並無任何法律障礙。有關我們法律顧問的意見詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的發展項目—發展中項目」。根據上述情況，董事認為活化措施申請期屆滿並無對裕豐項目造成任何影響。有關倘未有取得裕豐特別豁免申請的批准的替代計劃詳情，以及裕豐項目在並無特別豁免下改裝為升級工業大廈與根據特別豁免改裝為商業大廈之間的比較性分析，請參閱本招股章程第122頁開始的「業務—我們的發展項目—發展中項目—裕豐項目」。

就柴灣角契約修訂申請而言，據本公司法律顧問張葉司徒陳律師事務所表示，鑒於地區地政會議已經於二零一六年四月十三日批准柴灣角契約修訂申請，且我們已於二零一六年五月五日接納有關契約修訂的暫定基本條款，除有關地價金額的可能意見分歧事宜外，我們自地政總署取得柴灣角項目契約修訂應該並無任何法律障礙。有關我們法律顧問的意見詳情，請參閱本招股章程第128頁開始的「業務—我們的發展項目—發展中項目—柴灣角項目」。基於上述情況，董事認為，活化措施申請期屆滿並無對柴灣角項目造成任何影響。

展望將來，董事相信，活化措施申請期屆滿將不會對我們的未來業務營運造成重大不利影響，理由如下：

- (i) 私人工業及工作室寫字樓市場維持穩定，乃受該等物業的需求相對穩定及供應相對有限所支持。就新建工業大廈而言，需求維持穩定，由二零一零年四月至二零一六年四月初就自二零一一年起落成的新建工業大廈所錄得的交易宗數超過2,600宗可見一斑；
- (ii) 我們將會繼續識別與天際中心及星星中心等發展項目類似的發展機會，原因是我們相信具有良好發展潛力並可供重建為新建工業大廈的舊工業大廈的供應乃屬穩定。新建工業大廈發展用地的供應來自現有工業大廈，尤其是現時屬陳舊及使用率不足者。根據仲量聯行報告的資料，於二零一四年，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年以上、約45%或214幢大廈的樓齡為介乎15至29年之間及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，且僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。就狀況而言，於二零一四年，約15.1%的工業大廈均處於差劣狀況。預期新建工業大廈的發展用地供應於未來數年將維持穩定，原因是重建樓齡超過30年等舊工業大廈及該等處於差劣狀況的工業大廈均具有良好重建潛力；
- (iii) 就工作室寫字樓而言，按仲量聯行報告顯示，於二零一四年十二月三十一日，8.6公頃的工業用地均獲改劃作其他用途，而另外29.2公頃的工業用地則正在就

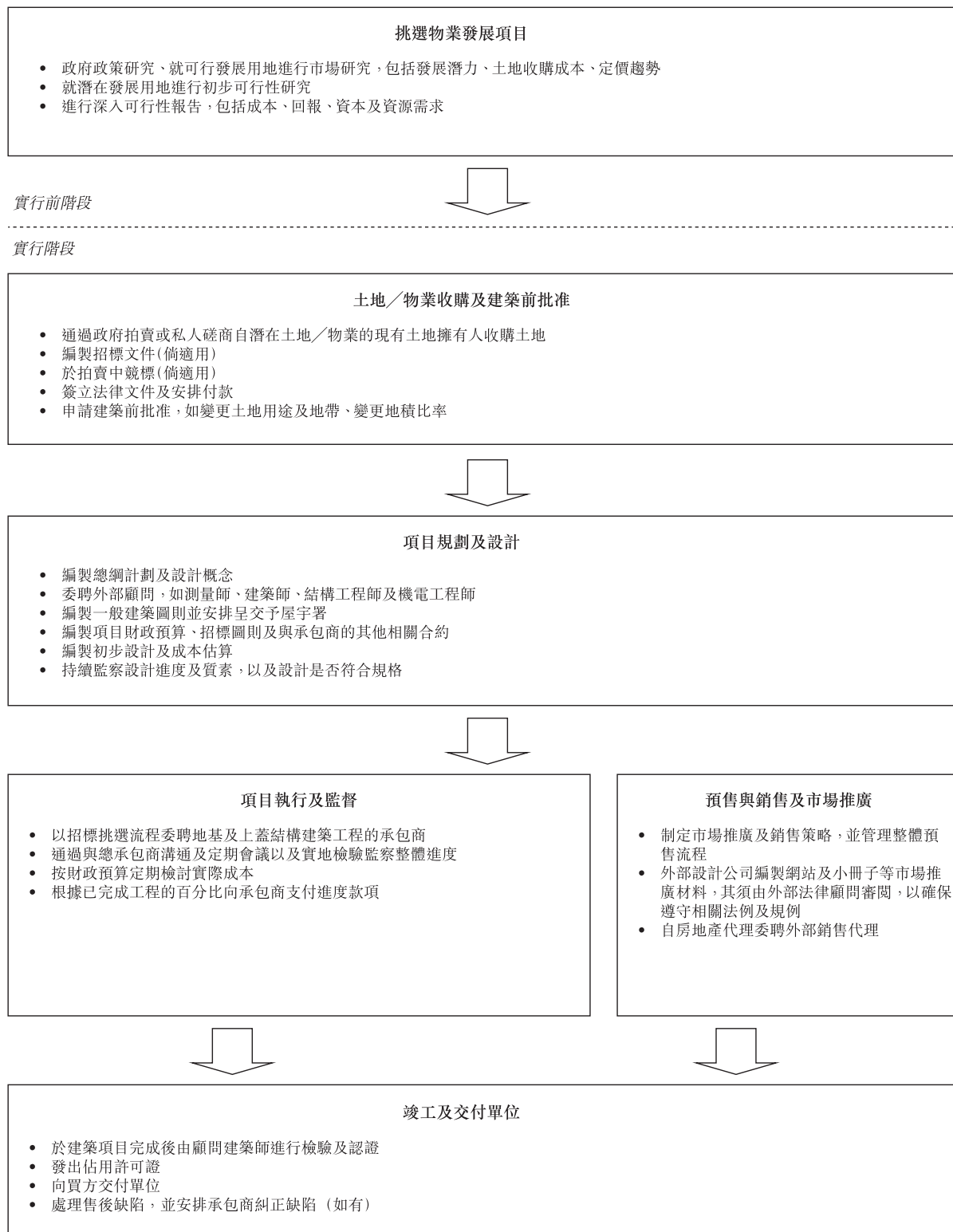
潛在改劃為其他非工業用途進行持續研究。我們相信，在香港政府的措施及工作室寫字樓市場的需求不斷上升下，在工業及「OU(B)」地帶發展工作室寫字樓具有良好潛力；及

- (iv) 我們將會繼續識別與柴灣角項目類似的發展機會。儘管不再存在活化措施，董事認為，由於我們未有就柴灣角契約修訂申請利用任何活化措施，活化措施申請期屆滿並無影響我們承接與柴灣角項目相似的項目的能力；而倘我們日後獲得與柴灣角項目相似的任何發展機會（即涉及將工業物業重建為商業大廈的物業項目），我們仍將能夠承接該等項目，原因是我們仍可根據香港政府有關容許修訂有關地段的現有契約條件的政策（倘有關政策於活化措施申請期屆滿後仍然存在）申請進行契約修訂，而有關政策的詳情載於本招股章程「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(iii)政府契約條款—契約修訂」。「OU(B)」地帶中具有良好發展潛力並可供重建為商業大廈的舊工業大廈供應穩定。工作室寫字樓等商業物業的發展用地供應主要來自位於葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶的土地／樓宇。本集團等物業發展商可重建位於該等地帶的舊工業大廈而毋須進行改劃申請，而這可提供更多機會及縮短重建時間。

儘管我們仍可根據相關香港政府政策就任何物業重建項目申請契約修訂，倘我們就未來重建項目尋求選擇根據活化措施提供的彈性處理（如「按實補價」及「按年攤付土地補價」），我們將不能受惠於該等彈性處理。另外，於活化措施申請期屆滿後，除非我們支付豁免費用，否則我們將不能夠藉進行改建及加建工程承接與裕豐項目相似而涉及將工業大廈改裝為商業大廈的項目；故此，我們僅可在並無改變其用途下對有關工業物業進行改建及加建工程，藉以加強其資本值及租值。因此，我們預計，相較涉及通過根據活化措施在免繳豁免費用下申請特別豁免而將工業物業改裝作商業用途的項目，工業物業的資本值及租值增加幅度將會較低，且其用途無法改變。按此基準，我們預計在並無改變其用途下涉及對工業物業進行改建及加建工程的未來項目所獲得的利潤將低於裕豐項目。

項目發展工作流程

我們已就項目收購、規劃、設計、建築、銷售及市場推廣以及交付已竣工物業制訂及維持系統化方針。我們的物業發展流程及程序概述於下圖：



實行前階段

(1) 挑選物業發展項目

物業發展項目的實行前階段涉及有關挑選及物色合適物業發展項目的工作流程，當中包括(1)研究、挑選及識別適合作物業發展且符合本集團業務策略的潛在用地；及(2)就經挑選潛在用地的物業發展進行可行性研究。此階段乃由我們的項目發展部處理，其包括五名成員並由林先生領導。憑藉我們的專業知識及經驗，我們就特定用地識別最為可取及合適的物業類型，並會就用地的建議用途以及政府政策項下的許可用途及對該等物業的需求進行詳盡可行性研究。我們亦於考慮地點、土地用途計劃及區域市場狀況等多項因素後，就物業發展項目的主要範疇進行分析，包括(1)進行有關財務及營運可行性的詳盡分析，以評估本集團是否具有充足財務資金應付並存項目及資金流動的時間表；(2)評估人力資源部署及團隊處理多個項目的能力；(3)釐定將在用地上發展的物業將屬待售或由我們保留作長期投資。

儘管我們現時專注於舊工業物業的物業重建及／或升級(通過改建及加建工程)，我們日後可能決定擴充或調整物業組合，以應對日新月異的市況及客戶需求。

識別及挑選流程

經確認將予發展的物業類型後，我們的項目發展部將通過地產代理以物業及／或土地兜售、地政總署網站上有關政府土地招標的公告或報章廣告及／或地產代理網站等方式探索及識別可行發展用地。為緊貼最新市場情況及物色潛在發展用地或土地供未來發展，我們會定期到訪潛在用地，以檢驗潛在物業及土地的狀況，以及毗鄰該等用地的週邊環境及基建。我們會就相關用地的發展潛力、土地收購成本、定價趨勢及市場供需進行盡職審查，其後會按照已竣工物業的估計財政預算及項目銷售值就發展項目的定位編製可行性研究及投資回報分析。我們亦高度專注於依照政府政策調整營運及物業發展，務求確保我們的發展與現行政策及趨勢一致，並可掌握市場機遇。

我們就用地挑選及發展評核考慮多項因素，包括：

- (a) 整體經濟狀況，如經濟增長、人口、市場供需及本地居民的購買力；
- (b) 任何優惠政府政策，如建議未來發展、交通線延伸；

- (c) 地盤面積及地點、交通連接及基建支援存在與否；
- (d) 估計項目發展成本、融資及市場推廣時間表，以及與其他項目的相容性；
- (e) 估計投資回報；
- (f) 競爭環境；及
- (g) 其他相關準則，如地帶限制、土地用途、地積比率。

當我們決定進行特定項目時，我們將會編製可行性研究，並向行政總裁提交以供審批，而彼會審慎考慮建議項目的成本、回報、資本需求及資源需求與我們可供動用的資源及與我們的策略性方向是否相容。

實行階段

(2) 土地／物業收購及建築前同意

倘出現合適機會，我們將會通過拍賣競標或呈交招標文件或私人出售磋商（按適用者）收購土地／物業。於最後實際可行日期，我們乃通過地產代理與物業擁有人進行私人磋商收購旗下全部物業。

當已識別收購目標時，我們的項目發展部會進行收購前工作，當中包括(1)就獲挑選用地進行法律盡職審查，並處理該等發展用地的競標／招標流程，(2)委聘估值師編製土地及建於該用地上的樓宇的估值，(3)與相關擁有人磋商及簽立有關收購獲選用地的法律文件、安排收購融資（如有需要）及參與完成收購，(4)就物業發展項目申請相關建築前政府批准，如變更土地用途及分區、變更地積比率及磋商地價，其將涉及向多個政府機關申請及與其聯絡，如屋宇署、地政總署及城市規劃委員會。

我們的財務部將協調收購付款，包括準備及發出存款單以及安排支付法律費用及其他所需開支、就訂立臨時及正式買賣協議聯絡律師、完成交易及按揭文件，並確保發票獲妥為授權及編製相關會計記錄。

(3) 項目規劃及設計

於收購相關用地後，視乎物業發展項目的需要及性質，我們會着手委聘外部顧問，如測量師、建築師、結構工程師、地形測量師、土地顧問、項目工料測量師、燈光顧問、交通顧問及機電工程師，以就物業發展項目制訂總綱計劃以及概念設計規格及一般

建築圖則，並向屋宇署申請(其中包括)批准一般建築圖則及同意展開建築工程。視乎各項目的需要，我們亦可能就項目的其他範疇委聘顧問，如有關土地的工料測量師，以就土地相關事宜提供建議。與行業慣例一致，該等顧問乃由本集團直接委聘。我們在制訂有關物業發展項目的發展計劃時一般會考慮多項因素，包括所用建築方法、特定用地的特色(如發展用地的景觀)、發展用地的交通方便程度、宏觀市場研究的發現。

挑選顧問

我們一般會就挑選顧問採用招標流程，並要求有關潛在公司提供具有報價的建議書。我們在作出決定時會考慮多項因素，包括彼等的相關項目經驗、彼等過往與本集團合作的經驗、往績、報價及估計設計週期。經揀選合適人選後，我們將着手與彼等磋商服務條款，並訂立顧問協議，當中載有包括服務範疇、時間框架及價格在內的條款。

顧問將會配合我們的可行性研究所載的高階層成本預算設計項目，以及編製圖則以供政府審批、建築招標圖則及合約文件。我們強調設計準時性及物業發展項目的各方之間的協調。我們的項目發展部由饒富經驗的項目經理組成，而彼等負責決定項目的整體設計及發展階段。我們與建築及設計公司緊密合作，以實行設計規格、調整詳細藍圖及揀選裝修材料，藉以確保質量監控。初步設計一經準備完畢，則會由項目工料測量師(由我們所委聘)配合財政預算提供初步成本估算，而其將在項目過程中用作成本監察，且項目工料測量師亦將會編製每月成本報告，並呈交予我們的項目發展部以供監察成本監察。

(4) 項目執行及監督

委聘承包商及其他服務供應商

於往績記錄期間，我們分包建築工程的不同部分予合資格一般建築承包商。典型項目的建築工程包括(其中)土地勘探工作、拆卸工程、地基工程，以及一般建築、安裝設備、裝飾及工程工作。與市場慣例一致，我們委聘興建地基工程的承包商及上蓋結構工程的總承包商，並持續監督由該等承包商承接的工程。該等承包商均為獲屋宇署認證的註冊持牌建築承包商。該等總承包商的挑選流程均由我們與我們所委聘的獨立項目顧問共同進行，該顧問將負責發出招標邀請信，邀請建議投標者名單的潛在承包商進行競

標，而我們將藉檢查屋宇署的登記冊，確保該等承包商擁有該等牌照。我們乃根據項目規模、能力、承包商資格及相關經驗而揀選承包商。邀請信將載有招標條件、合約條件、規格、數目及收費概要以及相關圖則等主要委聘條款。於接獲信件後，有興趣的人選將會表示有意參與招標，隨後則會呈交資格預審資料，當中應包括計劃、方法及建築時間表。獲選競標者將須提交標書報表，而我們的項目發展部將會評估各份投標申請書，並考慮承包商有關可靠性、質素及安全的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及挑選流程中所提供的參考資料。我們會對承包商進行盡職審查程序，如檢驗彼等的資格並實地到訪其辦公室及物業項目。我們審慎評核各潛在承包商的合適性，然後方會釐定獲授承包的人選。我們亦會就質素、收費及數額方面比較已呈交的標書。我們所委聘的建築公司將隨即製作招標評估報告，當中載有推薦建議連同標書審批表格，而該報告將會由項目經理審閱及經項目發展部主管審批。經項目發展部主管審批後，建築公司將會代表本集團向獲選承包商發出中標信。建築的質素及準時與否均由合約保證。項目發展部藉定期實地監督及嚴格質量監控程序，在建築期間緊密監察成本控制及建築進度。項目發展團隊及我們的顧問將會進行定期用地到訪及會議，以監察建築工程的質素及進度。不同承包商將會為顧問及項目發展部編製進度報告，以供定期更新項目進度。倘識別出任何特別事宜，顧問及項目發展部將會與有關承包商舉行獨立會議，以討論任何事宜及糾正方法。

我們項目發展部的角色

監督及管理項目設計、建築及移交的責任歸於我們的項目發展部。項目發展部的角色為根據建築物條例規定確保作出必要申請並符合其他相關規例；向顧問及承包商授出承包、委任獨立顧問並監察及監督進度，特別是有關建築質量及遵循財政預算及時間表方面。我們的項目發展部與顧問緊密合作，務求作出創意、創新及華麗的設計，同時配合並著重我們的環境及社會責任。項目發展部亦有責任審批及審閱有關拆卸、地盤平整、建築以及固定裝置及設備的標書。

根據我們與總承包商的典型建築合約，總承包商有責任遵照我們的建築合約所指定的設計規格及時間表承接整項建築工程。總承包商不得在未經我們事先書面同意下向任何第三方轉移其責任。我們亦要求承包商遵守有關建築質量的相關法例及規例。我們連同我們所委聘的顧問會定期監察現場進度。我們每兩星期舉行會議，以監察建築工程進度，而我們所委聘的建築公司將向我們呈交每月進度報告，並進行定期檢驗及審閱，以確保建築工程質素及安全，以及建築工程乃如期進行。為確保承包商的質素，我們已在挑選分包商時考慮多項因素，當中包括(i)分包商的資格及行業經驗、彼等是否擁有相關

建築工程的相關資格及經驗，如鋼結構及電機工程；(ii)信譽，當中包括任何已獲得的獎項或認證；(iii)分包商的整體能力，當中包括財務、技術及管理能力。有關與顧問的條款詳情，請參閱本節「我們的服務供應商」。

採購及供應商

於往績記錄期間，承包商負責為我們的物業發展項目採購所有一般建築材料(如鋼材及水泥)及物色工人。

建築承包商所採購建築材料的成本乃在相關承包商費用項下入賬。於往績記錄期間，建築材料的價格波動風險乃由彼等吸收。

項目監督、成本及質量監控

我們極為著重物業建築的質量監控，包括採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，以確保符合我們的質量標準。我們著重項目監督，藉以確保項目發展項目符合我們的質量標準及遵守相關法例及規例。

質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們會定期檢驗及檢討承包商的資格及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準並遵守法例及規例。我們的項目發展部會就建築公司進行資格預審檢查，並定期按照我們與彼等進行業務的經驗檢討及更新該名單。另外，我們的承包商乃負責採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，而彼等均須根據相關法例、規則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何材料或貨品材料，以確保其符合我們的要求及規格，例如承包商均須安排在實驗室測試混凝土樣本，並向政府呈交測試報告以供批准；就鐵及鋼等其他材料而言，承包商均須向我們提供來源地、價格及相關生產證明書等資料，以確保質量符合我們的要求，而所有材料以及原材料的類型、標準及質量亦必須令建築公司滿意。

我們的顧問會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查。我們的顧問亦會監察現場進度，向我們的項目發展部呈交每月進度報告，並對建築用地進行定期檢驗，以確保質量及安全。

我們就所有合約均採納固定總包價格合約，其乃屬由香港建築師學會及香港測量師學會共同頒佈的固定總包價格標準合約形式。使用有關合約使我們得以按穩定及可預測的水平控制成本，而材料或勞工成本的任何增幅將會由我們的承包商承擔而將不會對本集團造成任何影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認，我們並無就項目經歷任何嚴重成本超支情況。

我們毋須就承包商的任何勞工事宜或於建築期間可能出現的事故及受傷情況負責。該等風險均按我們與承包商的合約規定由彼等承擔。然而，我們的嚴謹質量監控措施要求承包商遵守相關規則及規例，包括環境、勞工、社會及安全規例，以盡量減低我們的風險及責任。董事確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無經歷任何嚴重質量或安全問題，亦無接獲有關我們項目質量的任何重大投訴，且概無任何違規情況導致建築工人的重大傷亡。

向顧問及承包商付款

承包商須根據彼等的合約條款呈交每月付款申請。項目工料測量公司及建築公司將評估付款申請及發出建築師證明書／付款證明書，以就付款目的按照實際已進行工程的數額認證付款金額。承包商將須提交附有建築師證明書／付款證明書的發票，方可要求作出付款。我們不時按照完成階段自承包商接獲發票及付款要求。顧問須按照配合工程進度的付款時間表提交發票。發票及付款要求將由項目發展部檢查，並由其部門主管審批。經審批的發票及付款要求將會轉交財務部以作進一步處理。

(5) 預售與銷售及市場推廣

與市場慣例一致及為維持本集團的健康現金流量，我們於完成地基工程後進行物業預售。物業銷售乃由我們的內部銷售及市場推廣部統籌。我們的銷售及市場推廣部主要負責統籌推廣項目及活動，以將物業宣傳及引起注意，並在買賣流程聯絡地產代理及客戶。我們在完成地基工程後展開預售前，我們的銷售及市場推廣團隊將會展開預售活動，包括設立銷售套件及銷售辦事處，以供地產代理及潛在客戶取得有關物業的資料。我們亦會就預售活動委聘房地產代理。有關銷售及市場推廣活動的進一步詳情，請參閱本節「銷售及市場推廣」。

(6) 竣工及交付單位

我們致力於根據買賣協議的條款準時向客戶交付已落成物業。於物業竣工後，我們所委聘的建築公司將會進行檢驗及編製缺陷清單，以供承包商糾正缺陷情況。我們所委聘的建築公司亦將會向屋宇署申請發出佔用許可證，當中涉及由屋宇署就已落成樓宇進行檢驗。於發出相關佔用許可證後，我們的法律顧問將會知會客戶完成交易，並向彼等交付物業以完成銷售流程。作為質量監控政策的一部分，我們亦會要求買方確認及簽署物業移交表格，當中確認彼等已接收及滿意單位的附屬項目，如鎖匙、設備及固定裝

置、空調裝置及消防裝置系統。我們亦提供售後服務，如於買賣協議項下訂明的缺陷責任期內糾正物業的任何缺陷情況。有關售後服務的詳情，請參閱本節「售後服務」。

我們的供應商

我們相信，挑選供應商為維持發展項目質素的關鍵一環，可確保發展項目質量處於高水平，從而可進一步加強我們的品牌認許。為有效管理多元化的供應商組合，我們已訂有嚴謹供應商評估措施，並將會與能夠符合我們要求的候選供應商合作。於往績記錄期間，我們與供應商訂立服務協議。有關挑選承包商及其他服務供應商的程序詳情，請參閱本節「項目發展工作流程—實行階段—(4)項目執行及監督—委聘承包商及其他服務供應商」。

我們對供應商的評估強調彼等的市場定位、質量、價格、產能、供應交收時間、可靠性、信譽及過往經驗。

我們的供應商主要包括顧問(如建築公司、工程公司及測量公司)以及承包商、土地勘探承包商、地產代理、室內設計公司及律師事務所。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們的五大供應商分別佔我們的已產生總成本的91.8%、90.9%及85.1%。我們於往績記錄期間內的五大供應商包括承包商、建築公司、發展用地賣方、土地勘探承包商、室內設計公司、律師事務所及銀行貸款顧問服務供應商。我們與於往績記錄期間的五大供應商的關係年期介乎一年至四年。該等供應商大部分均一般由我們按逐個項目委聘，其委聘一般為期超過一年。除發展用地供應商須根據相關買賣協議的條款結清購買價外，我們的供應商一般向我們授出最高達30日的信貸期，而我們主要乃以銀行轉賬及支票結清付款。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與顧問及承包商(包括通過彼等委聘的顧問及其他承包商)經歷任何重大糾紛，且於往績記錄期間並無違反任何該等協議，我們並無因第三方承包商所進行的工作未如理想或建築延誤而面臨任何重大懲罰、申索或直接損失。

於往績記錄期間，我們並無因原材料或勞工短缺而經歷任何重大營運干擾。

業 務

下表載列我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度內的五大供應商(按彼等應佔的已產生總成本)的概況：

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

排名	我們的供應商	主要業務活動	開始業務 關係年份	佔已產生 總成本的%	付款方法
1.	供應商A	投資控股(星星中心 發展用地的賣方)	二零一三年	57.3	根據買賣協議作出的階段性付款
2.	信誠	總建築承包商	二零一二年	30.7	根據完成進度作出的階段性 付款，信貸期最高達30日
3.	供應商B	總建築承包商	二零一一年	1.8	根據完成進度作出的階段性 付款，信貸期最高達30日
4.	供應商C	建築公司	二零一一年	1.1	根據完成進度作出的階段性付款
5.	供應商D	銀行貸款顧問服務	二零一一年	0.9	給予初步訂金，隨後於銀行貸款 融資可供動用時給予餘額

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

排名	我們的供應商	主要業務活動	開始業務 關係年份	佔已產生 總成本的%	付款方法
1.	供應商E	投資控股 (柴灣角物業的賣方)	二零一三年	40.7	根據買賣協議作出的階段性付款
2.	信誠	總建築承包商	二零一二年	37.1	根據完成進度作出的階段性付 款，信貸期最高達30日
3.	供應商B	總建築承包商	二零一一年	11.3	根據完成進度作出的階段性付 款，信貸期最高達30日
4.	供應商C	建築公司	二零一一年	1.6	根據完成進度作出的階段性付款
5.	供應商F	提供室內設計及 承包服務	二零一四年	0.2	根據完成進度作出的階段性付款

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

排名	我們的供應商	主要業務活動	開始業務 關係年份	佔已產生 總成本的%	一般信貸期及付款方法
1.	供應商B	總建築承包商	二零一一年	79.0	根據完成進度作出的階段性付 款，信貸期最高達30日
2.	供應商C	建築公司	二零一一年	3.6	根據完成進度作出的階段性付款
3.	供應商G	建築公司	二零一四年	1.7	根據完成進度作出的階段性付款
4.	供應商H	提供多項測驗服務，包括 土地勘探工作	二零一四年	0.5	根據完成進度作出的階段性付 款，信貸期最高達七日
5.	供應商I	提供法律服務	二零一三年	0.3	於簽訂買賣協議時給予初步付 款，並於完成交易時支付餘額

我們於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度的其中一名五大供應商信誠亦為陳先生的聯繫人，故為本集團的關連人士。

與信誠的合約的主要條款包括工作範疇、建築時間表、費用及付款條款。我們一般不會作出任何預付款項，而我們的付款乃根據建築合約於完成各建築里程碑時分階段作出。於完成整個項目時，我們通常會結付總合約價格的約97.5%，同時保留餘下的2.5%作為保留金，直至缺陷責任期屆滿及令人滿意地完成缺陷糾正為止。我們相信，我們根據建築合約所預扣的保留金金額乃一般與行業慣例一致。與信誠的合約的價格及條款已由訂約方經參考其他潛在人選的報價及市況而進行公平磋商後釐定。信誠已如其他潛在人選般通過獨立項目顧問進行的招標流程及向獨立項目顧問提交投標文件，且信誠乃於經考慮多項挑選準則（包括承包商有關可靠性、質素及安全的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及挑選流程中所提供的參考資料）後獲挑選。有關挑選承包商及其他服務供應商的程序詳情，請參閱本節「項目發展工作流程—實行階段—(4)項目執行及監督—委聘承包商及其他服務供應商」。董事認為，該合約的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

以下載列我們與總承包商的典型合約的條款：

總承包商的責任

一經委任，總承包商將對進行及完成工程負全責，其工作範疇包括：

- (i) 組織、管理、規劃及監督進行工程；
- (ii) 協調進行工程，包括其自身的工程與分包商及其他第三方所進行工程之間的界面；
- (iii) 使用本集團與總承包商先前協定種類、標準及質量的物料、貨品及工藝，進行建築及完成工程；
- (iv) 就工程用地維持用地管理及監督團隊，並到訪工程用地或製造或貯存物料或貨品、籌備工程或進行設計的地點；及
- (v) 採購、檢驗或測試任何物料或貨品。

業 務

分包	<p>總承包商獲准分判部分工程，惟其須與主合約的條款一致，並經由本集團委聘的建築公司同意。</p> <p>總承包商將負責與分包商訂立合約。</p> <p>挑選分包商須經本集團所委聘的建築公司批准及同意。</p>
保險	<p>總承包商須遵照相關法例作出及維持僱員補償保險。</p> <p>視乎就各項目進行的磋商，承包商將負責就工程作出及維持承包商風險全險。</p>
與其他專業顧問合作	<p>總承包商須在切實可行情況下盡快遵守本集團所委聘的建築公司按照合約獲授權發出的所有指示。</p>
原材料採購政策	<p>總承包商必須提供所有類型、標準及質量令我們所委聘的建築公司滿意的物料及貨品。</p>
合約款項	<p>主合約所規定的合約款項乃屬固定，但可根據合約及其他補充合約調整。</p>
重續及終止條款	<p>主合約可藉14日通知或就持續停工達120日或以上而終止。</p>

我們於往績記錄期間內的其中一名五大供應商供應商E(即柴灣角物業的賣方)亦為柴灣角物業的其中一名租戶，原因是其有意繼續佔用柴灣角物業的相關處所，直至其可覓得合適處所搬遷為止。除上文所披露者外，概無於往績記錄期間內的五大供應商亦為本集團的客戶。截至二零一四年十二月三十一日止年度，向供應商E收購土地的成本達173百萬港元，佔我們於同年已產生的成本的40.7%。於往績記錄期間，來自供應商E的租金被分類為其他收入。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，供應商E應佔的其他收入分別為180,000港元及1.1百萬港元，佔我們於相關年度收益及其他收入總額的0.03%及1.3%。

據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，除上文所披露的信誠外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本超過5%的任何股東，在本集團於往績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益。

於往績記錄期間，我們並無經歷任何有關發展項目的建築材料或其他相關服務的供應短缺或延誤情況。具有充裕供應商按與信誠類似的條款及價格提供服務，故董事相信，我們將能在突發情況下物色替補，且將不會對發展項目造成重大干擾。

銷售及市場推廣

我們的銷售及市場推廣主管負責銷售物業，包括制訂市場推廣及銷售策略，以及（在我們的項目員工支持下）整體銷售流程、實地推廣及市場推廣活動。我們在旗下的銷售中心舉行推廣活動，並邀請潛在客戶到訪銷售中心。我們亦使用各式各樣的本地廣告媒體（包括報章、房地產代理、電視廣告及戶外廣告）為我們的物業進行市場推廣。彼等亦負責聯絡地產代理，而地產代理會協助我們推廣項目及向個人買家銷售物業。

我們於物業銷售的不同階段從事銷售及市場推廣活動，包括於(i)土地收購前；(ii)推出物業預售前；及(iii)整段預售期間及之後。於土地收購及興建項目前，我們會收集相關市場數據，並藉就建議土地收購進行可行性研究協助新項目發展；此外，我們的銷售及市場推廣主管亦參與迎合目標客戶需要的產品定位及概念設計；於推出預售前，我們的銷售及市場推廣團隊主管就物業的市場推廣制訂策略及計劃。

市場推廣及銷售材料

我們委聘市場推廣顧問，以為第三方服務供應商設計及製作網站及小冊子等市場推廣及銷售材料，而我們的銷售及市場推廣主管將會向設計師提供意念及內容，並將會審閱我們的市場推廣材料，以確保其遵守相關規定，包括按照相關法例及規例所規定的式樣及格式披露土地用途、物業用途、規模及其他規格資料。為確保我們合規，我們會就各項目委任外部法律顧問，其將審閱市場推廣材料，以確保該等材料乃遵守相關法例及規例。

定價

在釐定物業的售價時，我們會考慮多項因素，如週邊地區類似質素物業的價格、建築成本及投資回報。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，按建築面積計，我們位於天際中心的物業發展項目的平均售價分別為每平方呎4,753港元及每平方呎4,549港元，而根據星星中心的預售結果，按建築面積（不包括屋頂及地面）計，星星中心的估

計平均售價為每平方呎7,674港元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—過往經營業績回顧—截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較—收益」及「財務資料—過往經營業績回顧—截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較—收益」。

預售及地產代理

為配合香港的一般市場慣例，我們一般會於竣工前展開物業預售。我們會於完成地基工程後進行預售。根據我們的市場推廣策略及計劃，我們一般會分批進行預售。

為籌備展開物業銷售，我們的銷售及市場推廣主管將會經參考類似物業的市價，按照物業的特色建議初步價單。該價單將由我們的行政總裁審批。一經釐定價單，其將會根據我們的銷售策略分批發佈予持牌地產代理。任何價格變動均須經我們的行政總裁審批。價單將會不時因應瞬息萬變的市場需求而有所調整，而任何實際售價相對價單的變更均須經行政總裁審批。我們的市場推廣策略的特色為時尚品牌設計及掌握銷售時的市場氣氛的能力。

本集團的辦事處將會設立銷售中心，而其將由我們的地產代理管待。物業乃按先到先得基準購買。我們的地產代理在物業銷售方面扮演關鍵角色。銷售及市場推廣部主管將會就銷售程序、項目的主要特點及項目其他基本物業資料向該等地產代理進行簡介。

我們按逐個項目委聘地產代理進行發展項目預售及銷售。我們會委任具備廣大網絡的知名地產代理協助物業銷售，而若干較小型的地產代理亦可能會直接接觸我們。我們會向我們所委聘以協助進行物業銷售的第三方銷售代理支付按物業銷售的百分比計算的佣金以作為服務費，其整體上與市場慣例一致。我們會在挑選外部地產代理時考慮過往表現及聲譽等因素。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們就地產代理所產生的總成本及開支分別為零、7.7百萬港元及0.9百萬港元。

由於我們在香港從事工業及商業物業的物業發展，我們毋須遵守一手住宅物業銷售條例的規定。有關對我們的營運造成重大影響的法例及規例的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團所委聘的所有地產代理均為獨立第三方，且我們於所有重大方面均已遵守適用於在香港預售物業的相關法例及規例。

售後服務

我們的銷售及市場推廣團隊主管在我們的項目員工協助下負責售後服務。我們提供全面售後服務，包括處理客戶投訴以及監督我們所發展物業的維修及持續維護。我們亦規定承包商向我們提供缺陷責任期，而其一般自落成起為期一年，期間物業管理人及客戶所申報的任何物業缺陷將會轉交總承包商跟進及糾正，而毋須支付任何額外成本。我們亦通過物業管理人協助客戶根據公契就展開翻新工程取得許可。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與建築承包商經歷任何重大糾紛，亦無因第三方承包商所進行的工程未如理想或建築延誤而面臨任何重大懲罰、申索或直接損失。

我們的客戶

我們的客戶可分類為公司及個人客戶。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，公司客戶所產生的收益分別佔總收益的約66.7%及約21.9%，而其餘部分則來自個人客戶。

客戶經挑選物業發展項目的單位後將須與本集團簽立具法律約束力的臨時買賣協議，並就已選單位支付初始訂金(相當於購買價的約5%)。一般而言，客戶將須以分期付款的方式償付總購買價，於單位竣工及交付後須支付代價的餘額。倘客戶未能遵守臨時買賣協議的條款及條件(包括未能簽立正式買賣協議)，本集團將有權沒收最高達購買價的10%、取消臨時買賣協議及向任何其他人士出售該單位，且有權申索費用及損害賠償。

在簽立臨時買賣協議後兩日內，客戶將須與本集團簽立正式買賣協議。根據正式買賣協議，倘買方未能遵守其條款及條件(包括支付進一步訂金及購買價餘額的責任)，本集團將有權沒收最高達購買價的10%，且本集團將有權出售該物業予任何其他人士，並有權就價格的任何不足金額及所有相關開支向客戶作出任何申索。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無就根據買賣協議交付物業經歷任何重大延誤情況。

我們於往績記錄期間內的五大客戶為個人及主要從事持有物業的公司，而彼等全部均為天際中心已竣工單位的一次性買家。概無於往績記錄期間內的五大客戶亦為本集團

的供應商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，產生自向五大客戶銷售的收益合共分別為零、約178.8百萬港元及約62.3百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約29.2%及約79.2%，而於相關年度產生自向最大客戶銷售的收益則分別為零、約41.6百萬港元及約40.6百萬港元，分別佔我們的總收益的零、約6.8%及約51.6%。

除華卓管理有限公司(我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的第三大客戶，並僅為我們於往績記錄期間內於截至二零一五年十二月三十一日止年度的其中一名五大客戶，而我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度分別自其產生收益零、零及約5.1百萬港元，且其乃由一名執行董事的家庭成員全資擁有，故根據上市規則為本公司的關連人士)外，我們於往績記錄期間內的五大客戶均為獨立第三方，而據我們的董事所深知及確信，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(董事所深知實益擁有股份超過5%者)於本集團於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等的緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本超過5%的任何股東，在我們於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。

風險管理及內部監控

本集團保持具有逾10名承包商、供應商及／或服務供應商的經批准名單，並將不時檢討承包商、供應商及／或服務供應商的表現、工作質素、經驗、資格、信譽、價格競爭力及效率，以及與彼等維持良好及長遠的關係。

我們已實行內部監控政策，以向管理層員工及僱員提供有關有效率工作的充分指引。我們的內部監控政策涵蓋多項營運流程，由風險評估、財務申報、成本管理、物業項目定價以至招聘及培訓員工以及維護資訊科技系統監控。我們的內部監控制度一般乃由執行董事監督。

我們的部分執行董事曾有若干過往紀律行動。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—上市規則第13.51(2)條項下其他規定須予披露事宜」。經考慮聯交所發現相關董事就俊文寶石事件違反相關創業板上市規則的情況(詳情載於本招股章程「董事及高級管理層—上市規則第13.51(2)條項下其他規定須予披露事宜」，乃主要有關相關董事未能考慮應用相關上市規則或未能妥為了解相關上市規則之規定並未能諮詢及尋求合規顧問的意見)及相關理由，我們已採納下列經改進的內部監控措施，藉以避免日後再次發生類似事件：

- (a) 我們已成立風險控制委員會，其乃由三名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事組成。風險控制委員會的主要職責包括(其中)監督及監察本公司的風險及合規管理制度，包括政策、架構及具體責任。非執行董事嚴國文先

生為風險控制委員會主席，彼擁有19年香港企業融資、股本市場以及併購顧問範疇的豐富經驗。有關風險控制委員會的成員及彼等的履歷，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。有關風險控制委員會的主要責任詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事委員會—風險控制委員會」；

- (b) 我們已委任國泰君安為合規顧問，其將就遵守適用法例及上市規則向我們提供意見及指引；
- (c) 於我們建議訂立上市規則第14章及第14A章對其適用的交易前，我們將會就遵守上市規則項下的相關規定諮詢風險控制委員會及合規顧問（只要其仍為本公司的合規顧問）及／或尋求獨立法律意見；
- (d) 我們已委任張慧璇女士為公司秘書，而彼具有企業管治碩士學位，並負責（其中包括）本集團的內部監控相關事宜。有關其履歷的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—執行董事」；
- (e) 我們已委任龐錦強先生為非執行董事，其具有適用於本集團業務營運的多項資格及背景。舉例而言，彼擁有法律學士學位、建築測量理學士學位及企業管治碩士學位。此外，彼為香港設施管理學會會員、香港測量師學會會員、英國特許仲裁員學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及香港特許秘書公會會員以及英國皇家城市規劃學會成員。彼亦註冊為英國特許屋宇工程師學會特許建築工程師。有關其履歷的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—非執行董事」。董事相信，我們將能夠利用其有關企業管治措施及遵守適用於本集團的法律及行業特定規定的專業知識及經驗；
- (f) 我們已委任陳華敏女士為獨立非執行董事，而彼自二零一一年十一月起一直擔任持牌進行（其中包括）第6類受規管活動（就機構融資提供意見）的負責人員。有關其履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—獨立非執行董事」。董事相信，憑藉其於企業融資領域的經驗，陳華敏女士可就企業融資及上市規則合規相關事宜向我們提供意見及指引；及
- (g) 董事及高級管理層曾於上市前出席由我們的法律顧問所提供有關適用法例及法規（包括上市規則）的培訓環節，當中涵蓋上市公司董事的持續責任、董事責任、企業管治、非競爭性持續關連交易等範疇。就此而言，陳先生及林先生已藉按聯交所指示出席香港董事學會的培訓課程，妥為達成日後獲委任為任何上

市公司董事的先決條件。有關上述先決條件的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。我們將會繼續安排由我們的法律顧問及／或任何合適經認證機構不時提供有關適用法例及法規的培訓，藉以更新董事、高級管理層及相關僱員有關相關法例及規例(包括上市規則)的知識。

我們已委聘天職香港內控及風險管理有限公司(「天職」)就本集團的內部監控制度的充分性及有效性進行內部監控檢討及核證檢討，當中包括財務、營運、合規及風險管理等範疇。合規檢討的範疇包括我們的監管合規監控機制(即上市規則第13章、第14章及第14A章以及附錄10、附錄14及附錄16，以及證券及期貨條例第XIVA部)。天職認為，本集團現有的內部監控制度已獲充分有效地實行，藉以防止再度發生類似事件。

健康、工作安全

我們須遵守香港的健康及安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。我們已訂有內部政策及制度，其乃設計以確保符合該等規定。我們相信，於往績記錄期間開始直至最後實際可行日期，我們為及一直大體上遵守該等規定。我們對僱員的責任乃由我們根據法例須投購的保險所涵蓋。我們並無就承包商的僱員具有可受保權益。根據法例，我們的承包商須投購涵蓋彼等對其僱員的責任的保險。董事進一步確認，概無嚴重違反現時適用的安全規例，亦概無涉及本集團的任何重大僱員安全事宜。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無就違反安全法例及規例向我們判處任何罰款或懲罰。

環境事宜

我們明白我們對人及環境的影響，且我們已將社會、經濟及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及活化階段。

我們須遵守的環境規例包括有關輻射、廢物、水、噪音及食物安全以及有關編製環境影響評估者。我們相信，我們的所有物業均在所有重大方面遵守適用環境法例及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制及噪音管制者。根據與總承包商訂立的建築合約，有關就物業發展所進行建築工程的相關環境合規成本須由總承包商承擔。

知識產權

我們以「星星物業」商標進行業務，而我們已就此申請註冊。我們亦為若干域名的登記擁有人。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.重大知識產權」。

於往績記錄期間，我們並無涉及任何重大知識產權爭議或侵權。於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)本集團曾嚴重侵犯任何第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方曾嚴重侵犯我們所擁有的任何知識產權，而將構成對我們的營運造成重大不利影響。

資訊科技

我們的資訊科技主任負責維持資訊科技系統，以支援物業發展及銷售、租賃及設施管理。其亦提供資訊科技及技術支援，並就新物業發展及屋宇裝備升級的技術服務要求作出諮詢。

保險

我們的所有物業(已完成及在建者)均一般按照香港行業慣例受保。除法定所需保險外，本公司亦投購其他被視為有必要的保險，以涵蓋本公司所識別的重大風險。就已落成物業維持的主要保險包括財產全險。就發展中物業維持的主要保險為承包商風險全險以及有關其員工及勞工的僱員補償保險，而有關費用須由承包商根據與我們訂立的建築合約承擔。本公司通過保險經紀自多間保險公司為其已落成物業投購保險。保險經紀的建議、受保範圍及金額均由保險工作小組每年檢討，而該小組乃由本集團的高級管理層組成。我們的所有保險均進行競價，而保險經紀會協助我們識別需要、訂定規格及評核競價，以釐定可提供最佳保障及價格的保單。

我們的物業

自有物業

於最後實際可行日期，我們擁有天際中心的六個未售單位、天際中心的30個停車位(其中10個已訂約出售但尚未完成)、在建的星星中心、柴灣角物業及裕豐物業。有關詳情，請參閱本節「物業組合」。

本集團租用及佔用的物業

我們的總部位於香港夏慤道18號海富中心第1座6樓602B室，其乃由陳先生的聯繫人耀綽有限公司出租予我們。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易—獲豁免持續關連交易」。

於最後實際可行日期，我們亦自獨立第三方租用天際中心的兩個工場單位進行工業業務，即處理向買家移交天際中心工場單位缺陷糾正的項目。

牌照及許可證

於最後實際可行日期，我們已就所有發展項目取得所有必要的牌照、批准及許可證。

僱員

於最後實際可行日期，本集團聘有11名僱員。我們的全部員工均為全職僱員，並位於香港。下表載列我們於最後實際可行日期按職能角色劃分的員工人數：

職能

物業發展及管理	6
銷售及市場推廣	1
財務、人力資源、公司秘書及合規	3
行政及資訊科技	1
總計	11

為幫助培育專業人才及促進整體效率、提高僱員士氣及忠誠度，我們提供在職及外部培訓，當中包括員工迎新、資源科技培訓、反貪污及急救連同專業會籍報銷等。我們亦就完成強制性基本安全培訓課程（「綠卡」）為相關僱員提供培訓及協助。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按照個人表現及我們的業務表現發放酌情花紅。我們亦為僱員提供醫療保險，而於往績記錄期間，我們已遵守香港法例第485章強制性公積金計劃條例，以及其他勞工相關法例及規例。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對我們的營運造成干擾，且我們並無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團的僱員未有成立任何工會。

我們擬盡最大努力招聘及挽留適當及合適的人員於本集團效力。我們將會定期評估人力資源，並將會釐定是否需要額外人手配合我們的業務發展。

法律合規

除下文所披露者外，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守香港的相關法例及規例。

系統性違反前身公司條例及公司條例

我們部分在香港註冊成立的附屬公司未能根據前身公司條例第122條及／或公司條例第429條於會計參照期截止日期起計九個月內在各自的股東大會上提呈經審核賬目。下表載列我們涉及有關違規情況的附屬公司及相關期間。

本公司相關附屬公司的名稱	所涉及期間
富享	二零一二年至二零一四年
星星地產(香港)	二零一四年
星星物業管理	二零一四年
鋒騰	二零一四年

據董事確認，以上違規事件均並非蓄意，且乃由於負責監督秘書事務的行政人員疏忽所致。於相關期間內，以上附屬公司均一直依賴其當時的外聘會計師編製彼等各自的財務報表，而該等會計師未能如期編製相關財務報表。

於最後實際可行日期，以上附屬公司已編製所有相關期間的經審核賬目，並已於其後的股東大會上通過及批准該等賬目。

就以上違規事件而言，潛在最高懲罰或罰款為相關附屬公司的董事被處以潛在最高罰款300,000港元及監禁12個月。本公司已獲告知，檢控的機會並非特別高，原因是(i)即使部分財務報表乃延遲刊發且並無於相應年度的股東週年大會上提交，其最終均已於其他股東週年大會上提呈；及(ii)相關附屬公司的董事及股東均一直為相同人士，故所有股東均完全知悉相關附屬公司的財務事宜。即使出現極不可能發生的定罪情況，處以最高刑罰的可能性將極微，而可能處以的刑罰僅為遠低於最高罰款的罰款。由於違規事件並非故意，對以上附屬公司的任何董事處以扣押刑罰的機會極微。

經加強內部監控程序

為避免日後再度發生類似違規事件，我們已採取額外措施改善企業管治及內部監控，以確保完全遵守適用法例及規例。董事將確保我們在香港註冊成立的附屬公司將遵守相關監管規定，方式為指定我們的公司秘書(a)監察有關該等附屬公司的監管規定；(b)與本集團所委聘的外部專業顧問緊密合作；(c)緊貼相關監管規定；及(d)繼續出席有關相關法例及規例的培訓。此外，我們的控股股東將與本集團及以本集團為受益人訂立彌償契據，藉以就我們就上述於上市日期或之前發生的違規事件將招致或蒙受的金錢罰款、結清付款及任何相關費用及開支提供彌償保證。

我們的董事及獨家保薦人的意見

基於上述情況，董事認為，上文所披露的違規事件均屬無心之失，且並無涉及任何欺詐或不誠實元素，且我們已採取一切合理步驟建立妥善的內部監控制度，藉以防止日後違反相關法例及規例，且有關違規事件並無對且預期不會對我們的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。另外，鑒於下列各項：

- (i) 發生該等事件，董事均謹記及留意或會導致任何違規情況的任何事宜；
- (ii) 自實行經加強內部監控措施起及直至最後實際可行日期，董事確認，除上文所披露的違規事件外，本集團並無涉及違反任何適用規則及規例；及
- (iii) 董事知悉根據上市規則作為上市發行人董事的要求及責任，並已承諾遵循及遵守所有相關規則及規例，

董事認為且獨家保薦人認同，本公司已採取合理步驟建立內部監控制度及程序，藉以加強工作及監察層面的監控環境，而本集團所採納的經加強內部監控措施均屬充分及有效。

法律程序

我們不時牽涉於日常業務過程中產生的法律程序，當中包括就交付物業與買家的糾紛。於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事並不知悉本集團提出或面臨任何未決或威脅進行的重大訴訟、仲裁或申索，而將會對其業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。